

Ankenævnet for Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101552:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/4 2024 [samt i vedlagte bilag] har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der henvises til tidligere sagsnummer, 97373, hvor bl.a. fageksperternes udtalelser fremgår – denne ønsker vi naturligvis inddraget i herværende sag. Police og tilstandsrapport mv fremgår ligeledes af denne tidligere sag. Ejerskifteforsikring ikrafttrædelsesdato: 18-02-2019. Gældende frem til 18-02-2024.

Vi har medio november 2023 via facaden(koksvæg) haft vandindtrængning til husets indre konstruktion mellem bryggers og køkken gennem fejlbehandlet facade.

Den 'kosmetiske skade' var altså ikke blot kosmetisk, som af forsikringsselskabet påstået i tidligere sag nr 97373, men helt faktisk en fejlbehandlet facade, hvor vandet trænger igennem, udført af sælger, forud for salg.

Vi har igennem hele korrespondancen med forsikringen blot forholdt os til, at fagekspertene allerede i den oprindelige klagesag fra 2020 konkluderede, at der var nærliggende risiko for vandindtrængning gennem den fejlbehandlede facade, og at disse forudsigelser nu er sket fyldest i 2023.

Vi ønsker derfor på ny, at I tager stilling til sagen, idet vi denne gang kan bevise, at den fejlbehandlede facade ikke blot er af kosmetisk karakter

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af den fejlbehandlede facade til en tidligere estimeret pris af ca. 370.000kr.

Derudover ønskes dækning af beløb til udbedring af vandskade indvendigt i åbningen mellem køkken og bryggers."

Klageren har endvidere i brev til nævnet bl.a. anført:

"Der henvises til tidligere sagsnummer: 97373

Vi ønsker hermed at påklage Dansk Boligforsikrings afgørelse i vores forsikringssag, hvor de afviser at dække fejlbehandlingen af vores husfacade forud for salg og den skade, der er opstået på baggrund af dette.

Vi har tidligere fået prøvet sagen ved Ankenævnet for Forsikring jf. ovenstående sagsnummer. Nævnet lagde i den tidligere afgørelse vægt på, at der var tale om en skade af kosmetisk karakter, da vi på daværende tidspunkt endnu ikke kunne bevise risikoen for vandindtrængning gennem den fejlbehandlede facade.

Ved den oprindelige klagesag konkluderede samtlige fageksperter, inklusiv forsikringens udsendte, uafhængigt af hinanden, at der var sket fejlbehandling af facaden. Man konkluderede, at den fejlbehandlede facade netop skabte risiko for facadeafskalning og med risiko for vandindtrængning gennem tiden. Denne følgeskade har vi nu kunnet konstatere i efteråret 2023, hvor der er trukket vand ind til husets indre konstruktioner. Der er således ikke længere tale om en kosmetisk skade, men en reel skade til fare for husets trækonstruktion.

Vi har i forbindelse med anmeldelsen af skaden til Dansk Boligforsikring haft flere mailkorrespondancer med hhv. skadeafdelingen og den klageansvarlige enhed. Det er bemærkelsesværdigt, hvordan Dansk Boligforsikring flere gange undervejs i behandlingen af skadesanmeldelsen skifter forklaring ift. hvor vandindtrængningen stammer fra. Således skriver sagsbehandler ... i sit første afslag d. 06.02.24 at: 'Årsagen til vandindtrængning ved døråbningen i gavlen mod vest, skyldes en utæt inddækning mellem gavlvæggen og tagpaptaget'. Da vi i efterfølgende mail redegør for, hvordan dette er i direkte modstrid med hvad både den fagmand, vi selv har rekvireret, samt forsikringens egen tilsynsmand har givet udtryk for, skriftede [sagsbehandler] pludseligt forklaring. I sin efterfølgende besvarelse skriver [sagsbehandler] således d. 26.02.24; at 'Selv hvis det var fejl i udførelsen af facadebehandlingen, der var årsagen, tyder det mere på manglende vedligeholdelse end på fejl i udførelsen af facadebehandlingen'. [Sagsbehandler] en vurderer altså nu, uden faglig begrundelse, at det formentligt blot skyldes manglende vedligeholdelse.

Da vi i sidste instans tager sagen videre til Dansk Boligforsikrings klageansvarlige enhed hedder svaret fra [medarbejder] 27.03.24; 'Vandindtrængningen er sket som følge af utætheder i klimaskærmen pga. utilstrækkeligt vedligehold'. Igen et postulat som ikke bunder i en faglig vurdering fra de fageksperter, som har tilset bygningen.

Af samme besvarelse fra [medarbejder] er vedlagt billeder af hårfin revne fra facaden mod vest. Den hårfine revne, som er beskrevet og dokumenteret med billeder, løber fra vinduet på 1.sal og ned mod stedet, hvor tilbygningen påhæfter hovedhuset. Vandindtrængningen er dog sket over 1 meter til venstre fra denne hårfine revne, hvilket vil sige, at vandet mod dens natur, skulle have løbet sidelæns i koks væggen. Dette kan fysisk ikke lade sig gøre. Ligeledes ses største vandskade på gipsvæg og dørkarm mellem bryggers og køkken længst væk den hårfine sprække. Vandet kan derfor ej heller stamme fra den af [medarbejder] anførte påstand.

Det virker angiveligt som om, at forsikringen blot forsøger at konstruere skiftende påstande mhp.,

at kunne afvise erstatningskravet. Dette uden at forholde sig til fageksperternes udtalelser. I vores optik er der ingen anden forklaring på vandindtrængningen end den fageksperterne konkluderede tilbage i 2020, nemlig, at der pga. fejlbehandling af facaden ville trække vand ind gennem tiden.

Som anført til forsikringen har vi efter konstateret skade, jf. vejledning fra eget forsikringsskab, overmalet den rødsprængte ydervæg på vestsiden med henblik på at bremse skaden og dermed stoppe yderligere vandindtrængning gennem facaden. Dette har bevirket at vandindtrængningen er midlertidigt standset, uagtet at det har været en historisk våd vinter/forår 2024. Som fageksperterne klargjorde tilbage i 2020 er dette dog kun en form for symptombehandling, da den fejlbehandlede facade gør, at malingen ikke kan hæfte optimalt, hvorved den nye maling på kort sigt igen vil begynde at krakelere.

Den 'kosmetiske skade' var altså ikke blot kosmetisk, som påstået i tidligere redegørelse, men helt faktisk en fejlbehandlet facade hvor vandet trænger igennem, udført af sælger, forud for salg.

Vi har igennem hele korrespondancen med forsikringen blot forholdt os til, at fageksperterne allerede i den oprindelige klagesag fra 2020 konkluderede, at der var nærliggende risiko for vandindtrængning gennem den fejlbehandlede facade, og at disse forudsigelser nu er sket fyldest i 2023.

Under henvisning til ovenstående fremsender vi klagen til Ankenævnet med vores påstand om, at vi allerede i 2020 var berettiget til at få fejlbehandlingen af vores hus dækket af Dansk Boligforsikring.

Som anført i starten, henvises der til tidligere sagsnummer, 97373, hvor bl.a. fageksperternes udtalelser fremgår – denne ønsker vi naturligvis inddraget i herværende sag. Police og tilstandsrapport mv fremgår ligeledes af denne tidligere sag."

Selskabet har den 12/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen er rettelig en anmodning om genoptagelse af ankenævnets sag 97373, hvilket både klager og selskabet gør gældende. Der henvises således til materialet herfra.

Klagen drejer sig om ejendommens facader, som ifølge klager er fejlbehandlede, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

Forholdet har tidligere været behandlet af nævnet, som gav DBF medhold i, at der ikke var forhold ved ejendommens facader, som udgjorde en dækningsberettigende skade.

Klager har nu oplevet vandindtrængen til boligen, hvilket ifølge klager skyldes, at facaden er fejlbehandlet. DBF har afvist at dække en afrensning af facaderne under henvisning til, at den konstaterede vandindtrængning ikke har relation til den anvendte maling.

DBF har afvist at dække den konstaterede vandindtrængning under henvisning til, at den er konstateret 4,5 år efter overtagelsen og kan relateres til klagers manglende vedligeholdelse af ejendommen samt forhold nævnt i tilstandsrapporten, som fortsat ikke er udbedret.

Sagsfremstilling

Der henvises i det hele til 97373. Klagers krav er også det samme – en totalafrensning af husets facader til ren, fast og bæredygtig bund, opsætning af nyt pudslag samt malerbehandling af husets facader. Herudover kræver klager, at DBF dækker en udbedring af den indvendige vandskade i åbningen mellem bryggers og køkken.

Efter ankenævnets kendelse af 6. april 2022 går der mere end 1½ år, før klager genanmelder forholdet til DBF efter at have oplevet vandindtrængen til boligen.

Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

På dette tidspunkt må forholdet vedrørende facademalingen anses for forældet, idet dette anmeldes første gang til DBF den 3. april 2020.

DBF foretager den 18. januar 2024 en besigtigelse af den anmeldte vandindtrængen. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Det konstateres ved besigtigelsen, at den anmeldte vandindtrængen ikke har relation til malerbehandlingen af huset. Der ses utæthed ved inddækningen ved sammenbygningen mellem gavlvæg og tagpaptag. Se bilag B, foto 6, 7 og 8. Herudover ses der revner i pudslaget.

Vandindtrængen er således sket som følge af usædvanlig kraftig regn kombineret med utilstrækkeligt vedligehold af inddækninger og naturligt forekommende bevægelsesrevner i pudslaget.

Klager gør gældende, at sagkyndige tidligere har anført, at malerbehandlingen udgjorde en risiko for fugtindtrængning, og at dette nu er sket.

I den oprindelig sag ligger der rapporter/udtalelser fra to sagkyndige. Begge peger på, at sælger har overmalet løst puds og revner og ikke repareret dette først. Selve malerbehandlingen ses kun at udgøre et kosmetisk problem. Det egentlige problem består i, at malerbehandlingen ikke kan udgøre en tilstrækkelig reparation af facadens pudslag.

Løs puds er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2. Klager har selv foretaget samme 'udbedring' ved at overmale facaden igen uden at udbedre den anmerkede facadepuds.

DBF's opfattelse af sagen

Det gøres gældende, at forholdet omkring malerbehandlingen er forældet, idet der går mere end 3 år, fra forholdet konstateres, til klager anmoder om genoptagelse.

Det gøres herudover gældende, at der ikke er fremkommet nye oplysninger, som sandsynliggør, at grundlaget for ankenævnets kendelse er forkert.

Endelig gøres det gældende, at klager ikke har påvist forhold ved facader eller inddækninger, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Den nu utætte inddækning var ikke utæt ved overtagelsen. At der 4,5 år efter overtagelsen trænger vand ind i forbindelse med kraftigt regnvejr, udgør ikke en skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101552

Klager har ikke udbedret tilstandsrapportens K2-anmærkning om områder med dårligt vedhæftet puds på ydervæg.

Klager har fortsat ikke påvist, at malerbehandlingen udgør andet end et kosmetisk problem.

Nævnet bør derfor afvise at genoptage sagen."

Nævnets sekretariat skrev den 26/6 2024 til parterne, at sagen ikke var en genoptagelse af klagerens tidligere sag, men derimod en ny sag. Sekretariatet skrevet bl.a.:

"Ankenævnet har ved oprettelsen af sagen vurderet, at der er tale om en ny klage.

Hvor den første sag 97373 vedrørte, at der var kosmetiske forhold ved malingen af huset, så gammel maling kunne ses gennem den nye, handler den nye sag om, at facaden konkret er/har været utæt, hvilket ifølge klageren skyldes håndværksmæssige fejl ved malingen af huset. Sagen vil derfor blive ført som en ny sag på dette sagsnummer (101552)."

Klageren har i brev af 17/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har tillige uploadet dokumenter fra tidligere sag (sagsnummer 97373), som vi ønsker inddraget i herværende sag, idet det er vigtigt for sagens fulde omfang. Det værende:

- Tilsynsnotat nr.1, af ... , ved Bygningsrådgiver
- Besigtigelsesnotat, af Danske Boligforsikring, ved konsulent
- [Malingproducent] Specialist, ...

Derudover uploades:

- Billeder af inddækning, 20. november 2023.

Af tilsynsnotat nr. 1 fremgår det: *'Forarbejdet inden maling er ikke gjort korrekt, og det må forventes, at der vil komme yderligere skader på huset... Der er ikke afrenset godt nok inden maling eller brugt primer.'*

Ovenstående bekræfter dermed, at facaden er fejlbehandlet. Samt at yderligere skader dermed vil opstå.

Af besigtigelsesnotatet, ved Dansk Boligforsikring fremgår det: *'Jeg vurderer, at man har glemt at male med en spærre/forsegler til pudset væg, før man har malet facaderne med den nye maling.'*

Af mail fra [malingproducent] Specialist, ... , fremgår det: *'Facaden fremstår i dag med en del afskalninger, se vedlagte billeder. Årsagen til afskalningerne skal nok findes i, at der er malet og muligvis ikke grundet på en ikke bæredygtig bund (bla. smittende underlag). Disse afskalninger ville med meget stor sandsynlighed udvikle sig over tid og blive mere og mere udpræget på facaden'.*

De uvildige fagekasperter, som besigtigede og vurderede skaden tilbage i 2020, vurderede uafhængigt af hinanden, at der ville være risiko for vandindtrængning over tid, da skaden ville udvikle sig gradvist pga. den fejlbehandlede facade. Disse fagekasperter kunne med rette ikke meddele

præcist, hvor lang tid der ville gå, før facaden ville være så medtaget, at der ville trænge vand ind. Fageksperternes forudsigelser blev stadfæstet i efteråret 2023, som altså fortsat er inden for ejerskifteforsikringens dækningsperiode. Det er netop disse vurderinger fra den gamle sag, der fortsat er med til at underbygge vores sag. Malingen falder af og vand trænger ind i facaden, med skade til følge.

Ifølge Dansk Boligforsikrings opfattelse er der ikke fremkommet nye oplysninger, der belyser, at den tidligere kendelse ikke længere er gældende. I vores optik taler sagen sit eget tydelige sprog. Vi har nu haft vand inde ved husets bærende konstruktion som følge af den fejlbehandlede facade. Det er ikke blot nye oplysninger, men en helt ny sag. Den fejlbehandlede facade er altså ikke kun et kosmetisk problem, men udgør nu fare for hele husets indre trækonstruktion.

Dansk Boligforsikring afviser på ny at dække skaden under påstand af, at vandindtrængningen ikke har relation til den fejlbehandlede facade. Dette er ikke sandt. Som det fremgår af de vedlagte korrespondancer med Dansk Boligforsikring, forsøger selskabet kontinuerligt at finde nye bortforklaringer på, hvorfor vandet er trukket ind i væggen, med skade til følge. Som vi tidligere har beskrevet i korrespondancen til Dansk Boligforsikring, havde vi en fagmand ude til at besigtige skaden i den akutte fase. Denne fagmand vurderede at inddækning, tagpap samt fuge var fuldstændigt intakt. Som han udtrykte det, så var der desværre intet at bemærke ved sammenbygningen mellem gavlvæg og tagpaptag, da dette havde været en nem og hurtig måde at få bremsset vandindtrængningen på.

Vi har vedlagt billedmateriale fra fagmandens besigtigelse. Foto optaget den 20. november 2023.

Dansk Boligforsikring henviser i deres afslag til besigtigelsesnotatet (Bilag B), hvor de mener at billede 6, 7 og 8 viser utæthed i inddækningen. Kigger man nærmere på billederne, kan man på billede 6 ikke se revner/utætheder på hverken skinne eller fuge. Billede 7 og 8 viser afslutningen på tagpappen og den klemmeliste, der holder pappen op til facaden. Skulle vandet være trængt ind her, ville der være vådt på denne side af dørkarmen (højre side) mellem bryggers og køkken. Som billederne vedlagt oprindelig skadesanmeldelse, samt billede 10 i forsikringens egen besigtigelsesrapport viser, er dette dog ikke tilfældet. Der er nemlig vådt på venstre side af dørkarmen, men tørt i højre side. Altså skulle vandet i en koksvæg, mod dens natur, løbe en meter til venstre, inden det begynder at løbe ned ad. Dette kan ikke lade sig gøre, hvorfor vandet ikke kan stamme fra afslutningen vist på billede 7 og 8 i bilag B. Dertil skal nævnes, at vi ikke har fået yderligere vand ind siden til trods for, at vi ikke har foretaget reparationer på hverken inddækning, fuge eller tagpap.

Dansk boligforsikring vurderer, at vandindtrængningen er sket som følge af usædvanlig kraftig regn kombineret med utilstrækkelig vedligeholdelse af inddækninger og bevægelsesrevner i pudslaget. Som vi har beskrevet i tidligere korrespondancer, og som det også fremgår af besigtigelsesnotatet, (bilag B) har vi kort efter vandindtrængningen overmalet facaden i forsøget på at stoppe skaden midlertidigt. Dette har bevirket, at der ikke er kommet mere vand ind. Når Dansk Boligforsikring postulerer, at vandindtrængningen skyldes usædvanlig kraftig regn forud for vores anmeldelse, så hænger det ikke sammen med at resten af efteråret 2023 og vinteren 2024 ifølge DMI, har været historisk våd. Der har altså været usædvanlig kraftig regn gennem hele efteråret og vinteren. Skulle Dansk Boligforsikrings påstand være sand, så ville vi i vores optik skulle have haft yderligere vandindtrængen resten af det våde efterår/vinter. Det har vi ikke haft, og vi kan ikke se

Ankenævnet for Forsikring

7.

101552

anden forklaring end, at den kortvarige løsning med overmaling af facaden må have stoppet vandindtrængningen midlertidigt. Kort sagt så modbeviser denne midlertidige nødløsning alle deres påstande, uagtet ny-opfundne postulater. Det lader til at Dansk Boligforsikring finder nye teorier, hver gang vi afviser deres hypoteser.

Vi har gennem hele processen blot forholdt os til det faktum, at de uvildige fagmænd, der besøgte huset i 2020, uafhængigt af hinanden konkluderede, at der over tid var nærliggende risiko for skade, altså vandindtrængning, pga. fejlbehandlingen af facaden. I vores optik er det netop det, der er sket. Det er altså en skade, som er sket på baggrund af en fejlbehandling foretaget kort før salg, og altså derfor en skade som vores udvidede ejerskifteforsikring bør dække."

Selskabet har i brev af 9/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

Klager henviser til udtalelser fra den oprindelige anmeldelse. Der er ingen tvivl om, at der er tale om samme forhold. Det fastholdes derfor, at forholdet er forældet.

DBF's konsulent har markeret på en plantegning både, hvor der ses vandindtrængen indvendigt, og hvor inddækningen er placeret ude. Der henvises til bilag B. Det ses, at det er samme område, og at de indvendige fugtaftegninger ses generelt i væggen over døråbningen.

Klagers billeder viser det samme, som DBF's konsulent har beskrevet og taget billeder af."

Klageren har i brev af 17/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som kort tilbagemelding på Dansk Bolig Forsikrings besvarelse må det præciseres, at vandindtrængningen ikke kan stamme fra inddækningen til tagpaptaget som Dansk Bolig Forsikring forsøger at bevise. Forsikringen forsøger nu at sige, at 'de indvendige fugtaftegninger ses generelt i væggen over døråbningen', som skulle forsøge, at bevise at vandet kunne komme fra inddækningen. Der ses rigtigt nok vand over dørkarmen, men det er tydeligt i både Bilag B (foto 10) og 'Fotos af skade mellem bryggers og køkken', at der er mest vandindtræk på venstre side af dørkarmen. Vandet kan altså ikke vandre en meter vandret gennem koks væggen før det for alvor begynder at løbe nedad. Det er direkte imod naturloven og altså ikke muligt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/5 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Forholdet er på alle facader på huset

Ude:

Man kan se på facaden er forholdsvis nymalet (se foto 2)

Man kan se at der trækker en rød farve igennem den nye facademaling (se foto 4, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 31, 40, 44, 50 og 51)

Man kan se den grå maling som er brugt på facaderne, er en rigtig facademaling og den er åndbar (se foto 34 til 39)

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

101552

Konklusion:

Jeg vurderer, at man har glemt at male med en spærre/forsegler til pudset væg, før man har malet facaderne med den nye maling. Fordi man ikke har brugt en spærre/forsegler oven på den gamle røde farve, trækker den røde farve igennem den nye facade maling, og derfor kommer der områder, hvor man kan se udtrækket fra den røde maling efter noget tid.

Alderen på det skadede:

Jeg vurderer, at det er et sted mellem 1 til 5 år siden man har malet huset. Det er et skøn da der ikke ligger nogen oplysninger på dette.

Konstruktiv betydning:

Jeg vurderer, at der ikke er en konstruktiv betydning for ydervæggens funktion. Det er udelukkende kosmetisk.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Den gamle maling trækker igennem den nye maling, fordi der mangler at blive smurt spærre/forsegler oven på den gamle maling, før man malet med den nye maling.

Jeg vurderer, at der er en nærliggende risiko for, at der kommer mere rød maling igennem den nye maling forskellige steder på huset.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er ikke noget ulovligt, med det er byggesjusk, der er blevet lavet på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja jeg vurderer at det har været til stede ved overtagelse, i en mindre grad og nu kommer der mere og mere fra hele tiden.

TILSTANDSRAPPORT:**Fra bemærkninger i tilstandsrapport:**

Ikke noget

Anmærkninger i tilstandsrapport:**2. Ydervægge**

2.1 Facader/gavle K2 Der er områder med dårligt vedhæftet puds på ydervæg, f.eks. ved hushjørner mod nordøst, samt gavle i samme område.

Note: Skader skønnes uden betydning for ydervæggens funktion, dog må påregnes løbende behov for reparation/vedligeholdelse."

Af mail af 8/3 2021 fra specialist fra farveforhandler indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Facaden fremstår i dag med en del afskalninger, se vedlagte billeder. Årsagen til afskalningerne skal nok findes i at der er malet og muligvis ikke grundet på en ikke bæredygtig bund (bl.a. smittende underlag). Disse afskalninger ville med meget stor sandsynlighed udvikle sig over tid og blive mere og mere udpræget på facaden."

Ankenævnet for Forsikring

10.

101552

Af tilsynsnotat af 19/12 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tilsynet vedrører

Vedhæftet er billeder fra gennemgangen.

Der ses tydeligt flere steder at facade puds er revnet og puds sidder løst.

Der er flere steder afskalninger fra malingen.

Der er flere steder lavet puds rep som er blevet malet, og da gammel rød malingen trænger igennem flere steder så er det tydeligt at der ikke er brugt en primer først. Flere steder er den nye puds heller ikke fastgjort sammen med gammel puds

Forarbejdet inden maling er ikke gjort korrekt og det må forventes at der vil komme yderlige skader på huset.

Løst puds og revner burde være udbedret inden ny maling og ikke bare været blevet malet over. Derfor er de kommet igen så hurtigt.

Der er ikke afrenset godt nok inden maling eller brugt primer."

Det fremgår af nævnets kendelse nr. 97373 af 6/4 2022:

" Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at det må lægges til grund, at forholdet ikke har konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed. Der er således alene tale om et kosmetisk forhold.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1919, og at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskærevende end andre typer udvendige vægflader. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 2.1 (facader/gavle) med karakteren K2 er anført 'Der er områder med dårligt vedhæftet puds på ydervæg, f.eks. ved hushjørne mod nordøst, samt gavl i samme område. Note: Skader skønnes uden betydning for ydervæggens funktion, dog må påregnes løbende behov for reparation/vedligeholdelse'."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/1 2024:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Der anmeldelse vand ind træning i forbindelse med regnvejret den 16-11-2023. forsikringstager forklar ved besigtigelsen at man mener at vandet, er kommet ind pga. forkert behandling af malet facade. Og derfor har genanmeldt tidligere forhold.

...

Konklusion

Årsag kan tilskrives utætheder ved eksisterende inddækning. (Uhensigtsmæssig konstruktions løsning).

Grunden til at der er kommet vand ind ved væg/døråbning skyldes den inddækning som er monteret oppe på taget som afslutning af tagpappen mod gavlen på huset. listen er en klemmeliste i stål som er efterfuget op mod en ujævn overflade, og derfor kun begrænset tæt. Og vil derfor skulle udskiftes jævnligt ca. pr. 8 år. Dertil stå tagpappen åben i siderne ved afslutning/inddækning hvor vand ved kraftige regnvejr (som ved den 16-11-2023), så vil kunne komme ind undr tagpappen, og vider ned i huset. hvilket jo kan være forklaring på at der ikke er ses vand siden.

Forsikringstager har forklaret at man valgte, efter konstateringen af vandskaden i væggen at få malet områder over bryggerset (gavlsiden) for at få det tætnet igen. Han kan yderligere fortælle at der ikke siden er kommet vand ind i huset.

Der sættes spørgsmålstegn ved at malingen alene skulle gøre facaden tæt ift. at der ses flere steder på facaderne hvor malingen er afskallet, og hvor der ikke er konstateret vandskader bl.a. på gavlen mod gadesiden (nordøst). Vis der skulle komme vand ind igennem facaden må det primær skyldes revner i puds, så kan man jo godt lukke dette med en tyk facademaling for en kort periode. Men det er ikke alene en maling, som kan holde en klimaskærm tør.

Huses er opført i 1919 men ombygget ift. klimaskærmen (tag og facader) efterfølgende. Anslået da der ikke bygger sager på dette, en gang i 1970'erne. Der er tale om datids byggeskikke ift. metoder og krav til kvalitet.

Der ses følgeskader ift. konstateret vandskade i væg som har være op fugtet. Der ses skader på karme og m.m. som viste frem ved besigtigelsen (lå i en affaldssæk med skimmel m.m.)

Det vurderes ikke at inddækningen var så beskadiget ved overtagelsen, at den ville havde lægget vand som ved dette regnvejr.

Jeg lovet forsikringstager at skrive at jeg har sagt til dem at den godt kan afbestille affugtet og evt. få lukket af ved døråbning igen da vi har fået de oplysninger/fotos m.m. som vi havde behov for.

...

Gavl mod sydvest – maling og puds

...

Det ses at forsikringstager har fået malet området efter vand ind træningen. Hvilket skulle have hjulpet ift. at der ikke er kommet vand ind siden.

...

Der ses en del revner i puds, i sær i det yderste lag strukturpuds.

Der ses afskallinger i puds hvor det yderste lag (strukturpuds) er faldet af.

Inddækning mellem gavl og tagpap taget.

Ankenævnet for Forsikring

12.

101552

Foto 5



Her ses den klemmeliste som er monteret uden på tagpappen, der er ført op ad gavlvæggen.

Foto 6



For at tætte skinnen er der efterfuget oven på den med elastisk fugemasse.

...

Foto 7



Her ses dels afslutning på tagpappen og den klemmeliste som holder pappen op til facaden.

Foto 8



Som det ses er der åbning på siden af den afslutning som er lagt op ad facaden.

Væg/døråbning mellem bryggers og køkken.

Foto 9



Her ses det mærkeret område hvor vand er løbet ind og op fugtet væg/karm

Foto 10



Her på venstre side ses væg opbygget med vådrums gipsplader, der ses aftegninger efter vand på pladen.

...

Ankenævnet for Forsikring

13.

101552

Foto 11



Der måles med indstiksmåler på bl.a. en udveksling inde i væggen over døråbningen, som viste under 7% fugt.

Foto 12



Der kunne heller ikke andre steder måles fugt over 7% i det træ som var muligt at måle på.

"

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Der er områder med dårligt vedhæftet puds på ydervæg, f.eks. ved hushjørne mod nordøst, samt gavl i samme område. Note: Skader skønnes uden betydning for ydervæggens funktion, dog må påregnes løbende behov for reparation/vedligeholdelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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, revnedannelser, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre

disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, en murermestervilla fra 1919, den 18/2 2019. Han anmeldte den 3/4 2020, at der var begyndt at trække rød maling ud igennem facaderne, og at dette skyldtes, at den nye maling var påført uden forseglers. Selskabet afviste at yde dækning under henvisning til, at forholdet alene var af kosmetisk karakter. Sagen blev behandlet af nævnet, som ved kendelse nr. 97373 af 6/4 2022 gav selskabet medhold. Klageren anmeldte den 27/11 2023, at der nu var konstateret vandindtrængen i ejendommen, og at dette var sket igennem facaden på grund af den mangelfulde facademaling.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at årsagen til vandindtrængen ikke er facadebehandlingen, men derimod en utæthed ved inddækningen ved sammenbygningen mellem gavlvæg og tagpaptag. Selskabet har anført, at "vandindtrængen er således sket som følge af usædvanlig kraftig regn kombineret med utilstrækkeligt vedligehold af inddækninger og naturligt forekommende bevægelsesrevner i pudslaget". Selskabet har anført, at "den nu utætte inddækning var ikke utæt ved overtagelsen. At der 4,5 år efter overtagelsen trænger vand ind i forbindelse med kraftigt regnvejr, udgør ikke en skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5". Selskabet har anført, at forholdet omkring malerbehandlingen af facaden er forældet.

Klageren ønsker, at selskabet dækker "udbedringen af den fejlbehandlede facade til en tidligere estimeret pris af ca. 370.000kr. Derudover ønskes dækning af beløb til udbedring af vandskade indvendigt i åbningen mellem køkken og bryggers". Klageren har anført, at vandindtrængen skyldes facadebehandlingen. Klageren har anført, at "kort efter vandindtrængningen overmalet facaden i forsøget på at stoppe skaden midlertidigt. Dette har bevirket, at der ikke er kommet mere vand ind. Når Dansk Boligforsikring postulerer, at vandindtrængningen skyldes usædvanlig kraftig regn forud for vores anmeldelse, så hænger det ikke sammen med at resten af efteråret 2023 og vinteren 2024 ifølge DMI, har været historisk våd. Der har altså været usædvanlig kraftig regn gennem hele efteråret og vinteren. Skulle Dansk Boligforsikrings påstand være sand, så ville vi i vores optik skulle have haft yderligere vandindtrængen resten af det våde efterår/vinter. Det har vi ikke haft, og vi kan ikke se anden forklaring end, at den kortvarige løsning med overmaling af facaden må have stoppet vandindtrængning midlertidigt. ... Vi har gennem hele processen blot forholdt os til det faktum, at de uvildige fagmænd, der besigtigede huset i 2020, uafhængigt af hinanden konkluderede, at der over tid var nærliggende risiko for skade, altså vandindtrængning, pga. fejlbehandlingen af facaden. I vores optik er det netop det, der er sket. Det er altså en skade, som er sket på baggrund af en fejlbehandling foretaget kort før salg, og altså derfor en skade som vores udvidede ejerskifteforsikring bør dække".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/5 2020 fremgår det, at "Jeg vurderer, at man har glemt at male med en spærre/forsegler til pudset væg, før man har malet facaderne med den nye maling. Fordi man ikke har brugt en spærre/forsegler oven på den gamle røde farve, trækker den røde farve igennem den nye facade maling, og derfor kommer der områder, hvor man kan se udtrækket fra den røde maling efter noget tid. ... Jeg vurderer, at der ikke er en konstruktiv betydning for ydervæggens funktion. Det er udelukkende kosmetisk. ... Den gamle maling trækker igennem den nye maling, fordi der mangler at blive smurt spærre/forsegler oven på den gamle maling, før man malet med den nye maling. Jeg vurderer, at der er en nærliggende risiko for, at der kommer mere rød maling igennem den nye maling forskellige steder på huset. ... Der er ikke noget ulovligt, med det er byggesjusk, der er blevet lavet på udførelsestidspunktet".

Ankenævnet for Forsikring

16.

101552

Af mail af 8/3 2021 fra specialist fra farveforhandler indhentet af klageren fremgår, at "Facaden fremstår i dag med en del afskalninger, se vedlagte billeder. Årsagen til afskalningerne skal nok findes i at der er malet og muligvis ikke grundet på en ikke bæredygtig bund (bl.a. smittende underlag). Disse afskalninger ville med meget stor sandsynlighed udvikle sig over tid og blive mere og mere udpræget på facaden".

Af tilsynsnotat af 19/12 2021 fremgår det, at "Der ses tydeligt flere steder at facade puds er revnet og puds sidder løst. Der er flere steder afskalninger fra malingen. Der er flere steder lavet puds rep som er blevet malet, og da gammel rød maling trænger igennem flere steder så er det tydeligt at der ikke er brugt en primer først. Flere steder er den nye puds heller ikke fastgjort sammen med gammel puds. Forarbejdet inden maling er ikke gjort korrekt og det må forventes at der vil komme yderlige skader på huset. Løst puds og revner burde være udbedret inden ny maling og ikke bare været blevet malet over. Derfor er de kommet igen så hurtigt. Der er ikke afrenset godt nok inden maling eller brugt primer".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/1 2024, at "grunden til at der er kommet vand ind ved væg/døråbning skyldes den inddækning som er monteret oppe på taget som afslutning af tagpappen mod gavlen på huset. listen er en klemmeliste i stål som er efterfuget op mod en ujævn overflade, og derfor kun begrænset tæt. Og vil derfor skulle udskiftes jævnlige ca. pr. 8 år. Dertil stå tagpappen åben i siderne ved afslutning/inddækning hvor vand ved kraftige regnvejr (som ved den 16-11-2023), så vil kunne komme ind under tagpappen, og vider ned i huset, hvilket jo kan være forklaring på at der ikke er ses vand siden. Forsikringstager har forklaret at man valgte, efter konstateringen af vandskaden i væggen at få malet områder over bryggerset (gavlsiden) for at få det tætnet igen. Han kan yderligere fortælle at der ikke siden er kommet vand ind i huset. Der sættes spørgsmålstegn ved, at malingen alene skulle gøre facaden tæt ift. at der ses flere steder på facaderne hvor malingen er afskallet, og hvor der ikke er konstateret vandskader bl.a. på gavlen mod gadesiden (nordøst). Hvis der skulle komme vand ind igennem facaden må det primær skyldes revner i puds, så kan man jo godt lukke dette med en tyk facademaling for en kort periode. Men det er ikke alene en maling, som kan holde

en klimaskærm tør. Huses er opført i 1919 men ombygget ift. klimaskærmen (tag og facader) efterfølgende. Anslået da der ikke bygger sager på dette, en gang i 1970erne. Der er tale om datids byggeskikke ift. metoder og krav til kvalitet. ... Det vurderes ikke at inddækningen var så beskadiget ved overtagelsen, at den ville havde lægget vand som ved dette regnvejr".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 18/2 2019 var forhold omkring facadens tæthed eller inddækningen som er monteret oppe på taget som afslutning af tagpappen mod gavlen på huset, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent i notat af 18/1 2024 har vurderet, at vandindtrængen skyldes utætheder ved inddækningen og ikke facaden, og at klageren heroverfor ikke ses at have fremlagt sagkyndig erklæring, som kan sandsynliggøre en anden skadesårsag.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en inddækning, der ud fra besigtigelsesnotat og fotos heri, fremstår nedbrudt og af ældre dato, og at besigtigelseskonsulenten har anført, at inddækningen har en levetid på ca. 8 år. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Ankenævnet for Forsikring

18.

101552

Nævnet har også lagt vægt på, at der først er konstateret vandindtrængen mere end 4,5 år efter overtagelsen, og at der på den baggrund ikke er dokumentation for, at inddækning var utæt på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt i øvrigt var nærliggende risiko for skade på bygningen, som ikke kan henføres til inddækningens forventede levetid og almindeligt slid og ælde.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klagerens krav vedrørende facadebehandlingen blev afgjort ved sag 97373 afsagt den 6/4 2022, og at der ved nærværende sags indbringelse for nævnet den 20/4 2024, for så vidt angår dette krav, var indtrådt forældelse.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck