

Ankenævnet for Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101865:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 22/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog ejendommen den 15. juni 2019. Alle facader fremstod flotte og nymalede uden nogen former for afskallinger eller lignende. I september 2023 konstaterede vi, at malingen på flere facader var begyndt at skulle af. Vi fik derfor en maler [malerfirma] til at besigtige ejendommen, herunder specialister fra [malingproducenten]. De undersøgte facaderne og kunne konstatere, at der voksede alger inde under yderste malingslag, og de konstaterede at årsagen skyldes fejltagtig/manglende afrensning af facaderne inden yderste malinglang var påbegyndt, eller at der var blevet malet i sollys, så malingen ikke havde nået at hærde korrekt. Der var således ifølge [malingproducenten] tale om forkert udført malerarbejde. Da det ikke ville være muligt at male facaden i vinteråret, besluttede vi os for at vente til foråret med at indhente tilbud på maling af facaderne. I foråret 2024 kontaktede vi derfor igen [malerfirma], der igen bestilte [malingproducenten] til at komme og se på ejendommen, da der var sket en udvikling i afskallingerne, således at alle facader på nær den nordvendte nu var ramt. [Malerfirma] gjorde os opmærksomme på, at forholdet kunne være dækket af en ejerskifteforsikring. Jeg kontaktede sælger for at spørge til, hvilken maler de havde anvendt, da [malerfima] sagde, at malerarbejdet var udført under fagets standard. Sælger oplyste os, at sælger selv havde afrenset og malet alle facader inden salg af ejendommen, så arbejdet var ikke udført af en professionel. En oplysning vi ikke var bekendte med hverken ved købet eller i forbindelse med overtagelsen. Jeg anmeldte derfor forholdet den 15. april 2024 til Dansk Boligforsikring, der afviste dækning. Dernæst klagede jeg til Dansk Boligforsikring over deres afgørelse, og de fastholdt deres afvisning. De afviste bl.a. med den begrundelse, at der er tale om almindelig vedligeholdelse. Dette er jeg uenig i, idet det jo netop er det vores klage omhandler - at vi ikke kan vedligeholde huset, fordi der er sket en fejlbehandling der

har medført en skade. Derfor skal vi afrense det hele og begynde forfra. Sagen er derfor nu indbragt for Forsikringsankenævnet.

Det skal oplyses, at [malingproducenten] oplyser, at en skade som denne på facaden udvikles over tid, så det er normalt, at afskallende maling først viser sig efter 4-5 år eller længere. Desuden oplyser de, at det ikke kan afvises, at malingen på den nordvente side også vil skalle af, men at evt. alger under malingen tager længere tid om at udvikle sig på nordvendte sider.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at selskabet vedkender sig, at der er tale om en skade, som var til stede på overtagelsestidspunktet, eller at der på overtagelsestidspunktet er nærliggende risiko for skade. Dertil ønskes at selskabet betaler for afrensning af fejlbehandlet malerarbejde, der skal ske ved sandblæsning jf. vejledning fra [malingproducenten] og [malerfirma], for dernæst at pudse op og male på ny. Herunder også reparere evt. fuger omkring vinduerne, der må blive beskadiget af afrensningsarbejdet. Der skal desuden påberegnes udgifter til stillads og afdækning for hele perioden. Der tages desuden forbehold for prisstigning i relation til medsendte tilbud, da arbejdet ikke forventes udført i 2024 grundet klage til Forsikringsankenævnet. Tilbud fra maler den 11.04.2024 lød på i alt 386.825,00 kr."

Selskabet har den 29/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører afskallende maling på facader, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at afskalningerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. juni 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. oktober 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 15. april 2024 anmelder klager, at der er afskalninger i malingen på husets facader. Skadeanmeldelse med tilhørende skrivelse fremlægges som bilag B. Sammen med skadeanmeldelsen fremsender klager 2 rapporter af hhv. 13. september 2023 og 18. marts 2024 fra malingproducenten ... samt et tilbud på udbedring på facaderenovering fra [malerfirma]. Rapporter og tilbud er fremlagt af klager. Da der foreligger rapporter omkring de tekniske forhold, som DBF ikke har grund til at betvivle indholdet af, er forholdet ikke besigtiget af DBF. Rapporterne er lagt til grund for afgørelsen, som er truffet af en kontortaksator.

Den 25. april 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 14. juni 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

101865

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en afrensning af husets facader og en ny puds- og malerbehandling iht. bilag 7.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2019 var forhold ved husets facader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et lavenergihus fra 2007 med pudsede og malede facader. Huset er placeret i første række til vandet. Der henvises til foto på side 2 i salgsopstillingen (bilag 3). Efter det oplyste er facaderne malet af sælger selv i 2017/2018, før huset sættes til salg. 4 år efter overtagelsen (5-6 år efter, at sælger har malet huset) er de fleste facader ifølge [malingproducenten] fortsat pæne og med fejlfri maling. På de mest udsatte flader mod vandet ses afskalling i yderste lag maling. På resten af huset ses ingen afskalning eller afsmitning.

Der konstateres ingen problematiske fugtforhold.

Næsten 5 år efter overtagelsen (6-7 år efter, at sælger har malet huset) konstateres afskallende maling på flere flader. Nordsiden, som vender væk fra vandet, fremstår stadig pæn uden afskalninger.

Ifølge [malingproducenten] kan afskalningerne skyldes for kraftig solpåvirkning, mens der males, eller at der ikke er blevet afrenset tilstrækkeligt for alger, inden huset blev malet. Pudsede og malede facader kræver løbende vedligeholdelse, og med en placering så tæt på det åbne hav vil facaderne være særligt udsatte, bl.a. grundet saltindholdet i luften.

Der er ikke konstateret skader i murværket eller vandindtrængen til boligen.

Det forhold, at facaderne muligvis ikke er vedligeholdt optimalt, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. De fleste facader fremstår fortsat pæne 5-6 år efter, at sælger har malet huset, og det er kun de mest udsatte flader ud mod vandet, som ses med begyndende afskalninger.

De konstaterede afskalninger i malingen nedsætter ikke bygningens brugbarhed eller byggetekniske værdi nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende huse af samme alder og konstruktion (og samme placering). Udbedring heraf hører til almindelig vedligeholdelse.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2019 var forhold ved ejendommens facader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 12/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet anfører i klagesvaret blandt andet:

'Pudsede og malede facader kræver løbende vedligeholdelse, og med en placering så tæt på det åbne hav vil facaderne være særligt udsatte, bl.a. grundet saltindholdet i luften [...] Det forhold, at facaderne muligvis ikke er vedligeholdt optimalt, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskipteforsikringens forstand [...] De konstaterede afskalninger i malingen nedsætter ikke bygningens brugbarhed eller byggetekniske værdi nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende huse af samme alder og konstruktion (og samme placering). Udbedring hører til almindelig vedligeholdelse (min fremhævning).'

Jeg vil igen ligesom i min indsigelse til DBF henvise til Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag nr. 93072 fra 7. august 2019 (herefter benævnet 93072), der omhandlede afskallende facademaling. DBF er af den opfattelse, at udbedring af den afskallende maling på vores husfacade hører til almindelig vedligeholdelse. Det fremgår af 93072, at DTI i omhandlede sag konstaterer, at det grundlæggende problem skyldes at pudsen ikke var hærdet inden malerarbejdet blev udført, og det derefter ikke er muligt at få nogen maling til at hæfte til pudsen – uanset mængden af vedligeholdelse.

I vores sag gør jeg gældende, at der er tale om et lignende problem. Da facaden ikke var ordentlig afrenset inden malerarbejdet blev udført, og da malingen evt. blev påført i sollys, således at malingen ikke havde tid til at hærde inden den tørrede op, er det således ikke muligt at få maling til at hæfte til underlagt uanset mængden eller frekvensen af vedligeholdelse. Det er således ikke muligt at vedligeholde de malede facader, altså at male facaderne, uden at gammel løs maling først renses helt af med sandblæsning.

Jeg anfægter ikke, at pudsede og malede facader kræver løbende vedligeholdelse, og at facader tæt på det åbne hav (i vores sag er der dog tale om en fjord og ikke 'åbent hav') er mere udsatte. Dette stiller dermed også større krav til afrensning inden at facaderne overmales, herunder afrensning for alger, havgus mv.

Jeg gør derfor gældende, at afskalninger i dette omfang, ikke kan henføres til almindelig vedligeholdelse, og dette uanset husets placering, hvorfor der må være tale om en dækningsberettiget skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 12/10 2018. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af notat fra malerfirmaet af 13/9 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Observationer:

Hus beliggende helt ud til vandet, fremstår med pæn fejlfri maling på de fleste flader. Der er sidst malet i 2017/2018

På de mest udsatte flader mod vandet ses der afskalling i yderste lag maling som er Keim Soldalit. Inderste maling er oplyst at være Becker's silikatmaling. Begge malinger har kraftig afsmitning på de udsatte flader.

På resten af huset ses der ingens afsmitning. Problemet med den afsmittende maling kan skyldes forhold under påføring. For kraftig solpåvirkning/varme mens der males, bevirker at malingen tørrer for hurtigt op, og derved ikke har tid at vedhæfte ordentligt til underlaget, før den er tør.

Der måles ikke problematiske fugtniveauer.

Der observeres alger mellem inderste og yderste lag maling, hvilket indikerer at der enten ikke er blevet afrenset, eller ikke afrenset korrekt, inden maling er påbegyndt. Alger vil på et tidspunkt suge fugt og vokse, og sprænger derved malingen af

På oversiden af sålbænke ses afskalling i maling. Man kan evt. fjerne malingen, behandle med en vandskyende svummemørtel, og påføre 2 strøg Soldalit maling, hvilket vil forlænge holdbarheden på disse næsten vandrette flader.

Behandlingsforslag:

Det anbefales at afrense fladerne grundigt for løs maling samt alger, med algerens/algefjerner. Formålet med afrensningen er også at bringe afsmitningen ned, så ny maling kan binde. Før malingen udføres, skylles fladerne med koldt vand, for at fjerne saltene fra havgusen.

Facaden skal være ren, tør og uden løse partikler, aflejringer eller tilsætninger, som kan hæmme malingens vedhæftning. Evt. stillads skal være rengjort. Salte i underlaget vil kunne give udblomstringer. Skader i underlaget skal udbedres med materialer af samme art og overflade-struktur.

Grunding med KEIM Soldalit maling tilsat 10 % KEIM Soldalitfixativ. Omrøres før og under brug. (Anstryger) Tørretid 12 timer. Forbrug pr. m² ifølge normtal: 0,25 kg

Slutbehandling med KEIM Soldalit maling ufortyndet. Omrøres før brug. (Anstryger eller rulle) Forbrug pr. m² ifølge normtal: 0,25 kg

Pudsreparationer kan med fordel ætzes for at fremme udtørringen. KEIM Ætsevæske og vand i forholdet 1:3 påføres i mættende mængde. Efter virketid på 3-5 timer afvaskes med rent vand.

Vigtige forholdsregler:

Materialeforbrug, blandingsforhold og arbejdsteknik fastsættes/bekræftes ved prøveopstrøg. Malingen skal røres grundigt op.

Overhold de angivne tørretider og mal ikke i regnvejr, i direkte solskin eller på solopvarmede underlag. Arbejd kun ved luft- og underlagstemperaturer på mellem + 5° C og + 30° C og op til max. 80% relativ luftfugtighed.

Grundet risikoen for bindemiddelsudvaskninger (strib- eller dråbedannelse) beskyttes den malede facade mod regn eller andre stærke vejrpåvirkninger i afbindingsperioden, som under normale forhold er 3 døgn.

Flader, der ikke skal behandles, beskyttes ved passende foranstaltninger. Stænk fjernes straks a.h.t. risikoen for misfarvning eller ætsning. Afdæk vinduer og belægningssten grundigt.

Med mindre andet er anført, påføres grundbehandling med pensel eller kost. Slutbehandling kan udføres med rulle eller sprøjte. Undgå direkte sollys og hold ikke pauser midt på fladen, der males, så malingen tørrer. Der males vådt-i-vådt.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101865

Følg de angivne retningslinjer og tilsæt / benyt ikke fremmede produkter. Ved genbestilling af farve oplys venligst BK-nummer.

KEIM Scandinavia er villig til at vejlede den der udfører arbejdet, men kan ikke påtage sig garanti for arbejdets udførelse.

Denne behandlingsvejledning er gældende 12 mdr. fra dags dato, men kan ændres ved ændringer i underlagene."

Af notat fra malerfirmaet af 18/3 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Observationer:

I fortsættelse af tidligere notat fra september 2023, kan man nu konstatere at problemerne med den afskallende maling, også har ramt de flader der så pæne ud sidste år. Der er krakelerende maling, afsmitning og alger under malingen. Kun nordsiden står stadig pænt, og dette er også den mest beskyttede flade, som vender væk fra vandet.

Det er hermed sansynligt at nordsiden også, indenfor et par år, vil få problemer med overfladen, hvis fladen er blevet behandlet på samme måde som resten af huset."

Af skadesanmeldelse af 15/4 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

18/03/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Skaden blev opdaget i september 2023, men omfanget af skaden blev først erkendt den 18. marts 2024 ved eftersyn fra fagekspert fra ... Se venligst vedhæftede skadeanmeldelse i pdf-format samt notater fra ... mv.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Alle murede (malede) facader inkl. skorsten."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2007 – den 15/6 2019. Klageren anmeldte den 15/4 2024, at alle malede facader inkl. skorsten var skaderamt. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden i henhold til det fremlagte tilbud på 386.825,00 kr. med forbehold for eventuelle prisstigninger, da arbejdet ikke forventes udført i 2024, da sagen er indbragt for nævnet.

Klageren har anført, at facadeafskalningerne ikke kan henføres til almindelig vedligeholdelse. Klageren har henvist til 93072, der omhandlede afskallende facademaling. Klageren har påpeget, at det grundlæggende problem i den omtalte sag var, at pudsen ikke var hærdet inden malerarbejdet blev udført, og at det derefter ikke var muligt at få nogen maling til at hæfte til pudsen. Uanset mængden af vedligeholdelse. Klageren har anført, at der er tale om et lignende problem her, idet "facaden ikke var ordentlig afrenset inden malerarbejdet blev udført, og da malingen evt. blev påført i sollys, således at malingen ikke havde tid til at hærde inden den tørrede op, er det således ikke muligt at få maling til at hæfte til underlagt uanset mængden eller frekvensen af vedligeholdelse. Det er således ikke muligt at vedligeholde de malede facader, altså at male facaderne, uden at gammel løs maling først renses helt af med sandblæsning".

Klageren har oplyst, at hun kontaktede sælger for at høre, hvilken maler, der havde udført arbejdet, og at sælger havde oplyst, at de selv havde udført arbejdet, og at det således ikke var udført af en professionel. Klageren har anført, at hun ikke var bekendt med denne oplysning ved købet eller i forbindelse med overtagelsen af huset.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 15/6 2019 var forhold ved ejendommens facader, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader i murværket eller vandindtrængen i boligen, og der er ikke konstateret problematiske fugtforhold. Selskabet har anført, at "det forhold, at facaderne muligvis ikke er vedligeholdt optimalt, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. De fleste facader fremstår fortsat pæne 5-6 år efter, at sælger har malet huset, og det er kun de mest udsatte flader ud mod vandet, som ses med begyndende afskalninger".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadesbegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaden, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 15/6 2019, anmeldte forholdet den 15/4 2024, og at huset sidst blev malet i 2017/2018.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at den anvendte maling har medført skader på murværket i ejerskifteforsikringens forstand, og at en køber efter nævnets

Ankenævnet for Forsikring

10.

101865

opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af malede og pudsede facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at der almindeligvis påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde ved malede facader som den pågældende i udsat miljø nær vandet.

Nævnet finder, at klageren ved de fremlagte fotos og udtalelserne fra malerfirmaet heroverfor ikke har bevist, at vedligeholdelsesbyrden konkret går væsentligt ud over, hvad klageren måtte forvente.

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