Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 14. november 2012 blev i sag nr. 82.846:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i overensstemmelse med et fremlagt håndværkertilbud.

Selskabet har anerkendt at erstatte posterne vedrørende nye bundfalse og reparation af bundfuger samt ny fuge omkring el-stik. Selskabet har afvist at dække posterne vedrørende afskrabning af sokkelmaling rundt om huset, reparation af filsning og maling af facader, idet det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2006, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/2 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte afskalninger på gavl mod vej."

2. 82.846

Klageren anmeldte den 30/8 2011 ved sin advokat skaderne på sokkelpuds, puds på murværk og sålbænke. Advokaten fremsendte samtidig tilbud dateret 22/8 2011 for udbedring af skaderne. Tilbuddet er blevet specificeret i et nyt tilbud dateret 14/3 2012, hvoraf fremgår:

"**Idet vi takker for Deres henvendelse, fremsendes hermed tilbud vedrørende diverse reparationer på murværk og sokkel, efter skader.**

Tilbuddet omfatter følgende:

- Afskrabning af eksisterende akrylbaseret sokkelmaling overalt.
- Demontering af løst sokkelpuds overalt.
- Etablering af nyt sokkelpuds overalt, som Weber 280, så sokkel fremstår ens, umalet.

Tilbudspris	**Kr. 12.400,00**
+ moms	**Kr. 3.100,00**
Tilbudspris i alt	**Kr. 15.500,00**

- Udskæring af alle bundfuger, under partier som går til gulv.
- Tilretning af opklodsning, så denne ikke stikker frem gennem fuge.
- Etablering af skrå bundfalser i sokkel, under alle døre og vinduer som går til gulv. - Pudsning af skrå bundfalser.
- Etablering af nye bundfuger under partier.

Tilbudspris	**Kr. 8.480,00**
+ moms	**Kr. 2.120,00**
Tilbudspris i alt	**Kr.10. 0,00 [10.600]**

- Afskrabning af eksisterende løst tyndpuds på murværk og sålbænke.
- Reparation af murværk og sålbænke, med hvid tyndpudsmørtel som Weber Colour.

Tilbudspris	**Kr. 4.560,00**
+ moms	**Kr. 1.140,00**
Tilbudspris i alt	**Kr. 5.700,00**

- Fugning med gummifuge omkring elstik ved terrasse(mulig fugtindtrængning)

Tilbudspris	**Kr. 180,00**
+ moms	**Kr. 45,00**
Tilbudspris i alt	**Kr. 225,00**

- Maling af alt murværk med hvid silikatmaling. Dette kan tidligst udføres ca. 2 måneder efter pudsning, af hensyn til fugtigheden.

Tilbudspris	**Kr. 30.300,00**

3.	82.846
+ moms	**Kr. 7.575,00**
Tilbudspris i alt	**Kr. 37.875,00**"

I brev af 28/3 2012 har selskabet til klagerens advokat anført:

> "Det er min vurdering at tilbuddet indeholder mere end hvad der er nødvendigt for at udbedre den dækningsberettigende skade.
>
> Selskabet har anerkendt dækning for udskæring af bundfuger, tilretning af opklodsning, etablering af skrå bundfalser i sokkel under døre og vinduer, pudsning af bundfalser, udbedring af sokkel under døre og vinduer der går til gulv samt etablering af nye bundfuger.
>
> Jeg kan indtil videre alene tilbyde at opgøre erstatningen med kr. 10.000 inkl. moms, i henhold til opgjort pris i tilbuddets 2. afsnit.
>
> Endvidere skal jeg anmode Deres klienter om at indhente en revideret pris på reparation af sokkel, hvor alene soklen under døre og vinduer, der går til soklen, er omfattet af prisen.
> …
> De øvrige arbejder prissat i tilbuddet er ikke anerkendt som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen."

Den tilbudsgivende håndværker har på baggrund af selskabets brev til selskabet i mail af 16/5 2012 anført:

> "Jeg er meget uforstående overfor den tilbagemelding som [klageren] har fået fra jer d. 28. marts 2012.05.16 I skriver at det kun er tilbuddets afsnit 2 som er dækningsberettiget, hvilket jeg slet ikke er enig i. Hvis der skal være en chance for at komme afskalningsproblemerne til livs, skal der sætte ind på alle tilbuddets punkter. Det sidste vedr. maling er dog kosmetisk, og ikke det mest afgørende rent byggeteknisk, men er dog meget afgørende rent visuelt.
>
> Det er min vurdering, at afskalningerne vil fortsætte, så længe fugt fra fundamentet ikke kan trænge ud. Det kan dels minimeres ved at pudse skrå bundfalser, reparere sålbænke og fuge om el-stik, og dels have bedre mulighed for at komme af med fugten ved at fjerne den akrylbaserede maling(Som bestemt ikke er en sokkelmaling) fra soklen.
>
> Jeg håber at tingene kan revurderes, da man ved kun at tilrette bundfalser ikke løser problemet."

Selskabet har fastholdt sin erstatningsopgørelse, hvorefter klageren ved sin advokat ved brev af 5/7 2012 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet har i brev af 13/7 2012 over for nævnet gjort gældende:

> "Klagen går på, at vores kunde ønsker en erstatning svarende til det fremlagte håndværkertilbud (bilag K). Der er ikke nærmere redegjort for, på hvilket grundlag kravet støttes.
>
> Det anføres alene, at 'der er anvendt forkert/ustærk blanding af mørtel til vandskuring', hvorfor der skal laves de i tilbuddet oplistede arbejder. Vi har aldrig hørt om, at der kan være en

'ustærk blanding af mørtel' og oplysningen synes da også at stamme fra en løs spekulation fra en 'konsulent fra …' (se det første tilbud - bilag …). Erfaringsmæssigt kan filsninger give problemer, hvis der er blandet *for meget cement* i finpudsen - det kan gøre pudsen for stærk og kan ikke arbejde med husets almindelige fugtforhold. En blød mørtelblanding, der kan arbejde med huset, anses korrekt til filsning.

Det fremgår da også af det fremsendte tilbud, at der alene laves reparationer af afskalningerne - der synes ingen problemer med filsningen generelt (ingen afrensning og ny-filsning).

Det fremsendte tilbud, som klager ønsker erstattet indeholder 5 punkter:

- Afskrabning af sokkelmaling hele vejen rundt huset
  Det er ikke godtgjort, at den anvendte sokkelmaling er forkert. Det fremgår af tilbuddet 'afrensning af eksisterende akrylbaseret sokkelmaling', hvorfor den eksisterende maling, må anses for velegnet og markedsføres til maling af sokler. Vi har alene anerkendt at reparere sokkelpuds og malerbehandle soklen under dør- vinduespartier (følgeskade af de forkert udførte bundfalse). Farveforskelle mellem nyt og gammel erstattes ikke (forsikringsbetingelsernes pkt. 5). Hvis vores kunde ønsker en anden sokkelmaling og at soklen fremstår 'ens' må udgiften hertil bæres af hende selv.

- Nye bundfalser og reparation af bundfuger Anerkendt. Erstatning er opgjort i henhold til tilbuddet.

- Reparation af filsning
  Som nævnt ovenfor er der medtaget i de fremsendte tilbud en reparation af afskalninger i filsningen. Som det fremgår af billederne er der opstået afskalninger bl.a. på sålbænke og enkelte steder nederst på murværket. Det er der ikke noget mærkeligt i - filsede facader kræver vedligeholdelse og afskalningerne ses, hvor vandbelastningen er størst. Filsningen er fra 2006 - dvs. 6 år gammel. Der er anmærket begyndende afskalninger i tilstandsrapporten med en K1. Afskalninger på udsatte sålbænke og enkelte steder på facader, der opstår over 2 år efter overtagelsen og 5 år efter filsningen er udført, henhører under ejers almindelige vedligeholdelse. Som anført ovenfor har klager ikke påvist fejl i filsningen, og den udgift hun ønsker erstattet, er udgiften til en almindelig eftergåelse/vedligeholdelse af murværket.

- Ny fuge omkring el-stik Henset til udbedringens beskedne størrelse, vil vi medtage denne post i erstatningen.

- Maling af facader
  Medtaget i tilbuddet er malerbehandling af 'alt murværk med hvid silikatmaling'. Klager har ikke redegjort for, hvorfor en almindelig malerbehandling hele huset rundt skulle kunne kræves erstattet af ejerskifteforsikringen. Håndværkeren skriver da også selv i mail af 16. maj 2012 (bilag …), at dette forhold er kosmetisk. Det må være op til klager - der er repræsenteret ved advokat - at redegøre yderligere for grundlaget for dette krav - i det omfang det fastholdes.

3. Konklusion
Vi har anerkendt at erstatte de fejlagtigt udførte bundfalse samt fuger langs dør- vinduespartierne. Vi har også anerkendt at erstatte en (partiel) reparation af sokkelpudsen (inklusiv malerbehandling) der er ødelagt under dør-/vinduerne.

5. 82.846

Erstatningen er foreløbigt opgjort til kr. 10.000,- i henhold til klagers håndværkertilbud (punkt 2). Fugning omkring elstik vil blive erstattet med kr. 225,- i henhold til tilbuddets pkt. 4. Hertil kommer partiel reparation af soklen (følgeskader). Disse er endnu ikke opgjort.

Klager har ikke godtgjort at have krav på yderligere erstatning. Klagen bør derfor afvises."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen fremlagte fotos af den forsikrede ejendom.

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
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, 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.
…
5. Erstatningsberegning
…
5.6
Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

6. 82.846

Nævnet udtaler:

Afskrabning af sokkelmaling hele vejen rundt om huset

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Rørende reparation af filsning

Da der ikke er påvist fejl i filsningen, og idet tilstandsrapporten har gjort klageren opmærksom på, at der er begyndende afskalinger, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse. Det er efter nævnets opfattelse forventeligt, at filsede facader løbende skal vedligeholdes.

Maling af facader

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker endvidere, at æstetiske forhold er undtaget dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson