Ankenævnet for Forsikring

Den 26. oktober 2016 blev i sag nr. 89379:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet 10-årig ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende nedbrydning af og rådskader i træfacadebeklædning.

Selskabet har henvist til, at det ikke er dokumenteret, at forholdet opfylder forsikringens skadebegreb, og at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har desuden bl.a. anført, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1916. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/9 2005.

Sommerhusets facader består af en beklædning med udsavede træspån, som tidligere ejer har fået malet røde. Klageren anmeldte den 27/5 2014, at der var opdaget råd i facadebeklædningen i forbindelse med, at en tømrer skulle skifte et vindue.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> *Bygning A Beboelse er fra 1916 og i stort omfang ikke ombygget væsentligt. Der er opsat spåner på facader. Årsag hertil kendes ikke. Bygninger er uden væsentlige skader, men der vil fremover være behov for en god og jævn vedligeholdelse.*

…

Registrering af bygningens tilstand

…

3. Yder- og indervægge

…

3.2 Beklædninger	K1	Flere er spånerne er med revner, lidt løse og nedslidte. Spåner er placeret helt ned mod terræn. Note: Der er tale om en konstruktion der giver behov for løbende vedligeholdelse / udskiftninger af spåner. Spåner bør holdes 10 - 15 cm fri af terræn."

Klagerens advokat har i brev af 29/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand:
Tryg Forsikring A/S tilpligtes at anerkende at den af Klageren anmeldte skade vedrørende udskiftning af træspån på facader er omfattet af den af Klageren tegnede ejerskifteforsikring.

Sagsfremstilling:
Klageren erhvervede i 2005 et sommerhus beliggende ... Husets facader består i en beklædning med udsavede træspån.

…

Sommerhuset fremstod nymalet af sælger ved overtagelsen i 2005.

I 2014 konstateredes et rådangreb som Klageren anmeldte til ejerskifteforsikringen. Ved gennemgang af ejendommen i forbindelse hermed konstateredes at ejendommens facadebeklædninger i sælgers ejertid var behandlet med ikke diffusionsåben plastikmaling, som havde forårsaget nedbrydning og rådskader i træbeklædningen og som udgør en latent mulighed for fortsat nedbrydning og særligt svampe- og rådangreb.

Grundet plastikmalingens benyttelse på træbeklædning, kan malingen ikke fjernes eller overmales som led i almindelig vedligeholdelse, men vil kræve udskiftning af træspån.

Ejendommen blev besigtiget af klager og Indklagedes taksator i september 2014. Indklagede anerkendte skade omkring karnappen, men afviste yderligere dækning.

Af brev fra Indklagede som ved en fejl fra Indklagedes side, først fremkom i juni 2015, hvilket selskabet undskyldte afvistes dækning med følgende begrundelse:

> *'Jeg mener, at det er almindelig vedligeholdelse der er tale om, og at facaderne ikke adskiller sig fra, hvad man kan forvente af en tilsvarende facade på andre huse. Jeg mener ikke, at det er malerbehandlingen/ den anvendte maling der er årsag til nedbrydningen af spånerne. Skadesbegrebet i forsikringsbetngelserne afs. 3 ses derfor ikke at være opfyldt, hvad angår facaderne på huset ud over de 3 sider på karnappen.'*

…

Klager har til brug for forsikringsanmeldelsen fremskaffet byggesagkyndig erklæring fra Tømrer Snedkermester … der fremlægges som Bilag …

…

Ved brev af den 29. oktober 2015 afviste Indklagede forsikringsdækning under henvisning til mangelfuld vedligeholdelse således:

'Deres klients hus er placeret på en ø i udsat miljø, hvor havgus, vind- og vandpåvirkninger gør, at der kræves ekstraordinær vedligeholdelse. Hvilket Deres klient har undladt at udføre i henhold til Deres brev. Jeg vurderer, at det ikke er overfladebehandlingen som er årsagen til at spånerne rådner, men vind og vejr, samt manglende vedligeholdelse og udløb af levetid for materialerne.'

…
Klageren indhentede herefter yderligere sagkyndig erklæring vedrørende levetiden for træ-spån samt skadesårsagen bestående i fejlagtig facadebehandling med plastikmaling. Erklæringen udarbejdet af arkitekt m.a.a. … fremlægges som Bilag …

Klageren rettede herefter henvendelse til Indklagedes retshjælpsforsikring idet sagen, som krævede advokatbistand var bekostelig, og idet sagen kunne fremmes med et syn- og skøn. Retshjælpsdækning blev afvist med henvisning til, at sagen forinden skulle påklages til Indklagedes interne klageafdeling, og idet Indklagede herefter henviste Klageren til Ankenævnet for Forsikring, hvortil retshjælpsdækning for advokatomkostninger ikke er dækkede.

Sagen blev herefter indbragt for Indklagedes interne klageafdeling den 23. marts 2016.

Ved brev af den 12. april 2016 blev skaden afvist med følgende begrundelser:

- At klager ikke har dokumenteret at facaderne er behandlet med plastikmaling.
- At Klager, selvom plastikmaling havde været anvendt ikke ville få medhold, da facadebehandlingen medførte en latent vedligeholdelsesforpligtelse der ikke var opfyldt.
- At facadebeklædningen ikke har en konstruktiv betydning for ejendommen, og det således ikke er dokumenteret, at nedbrydningen medfører at ejendommens værdi, forstået som byggetekniske eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

…
Uagtet Indklagede har gjort gældende at Klageren bærer bevisbyrden for forsikringsbegivenheden og uagtet Klageren har foreslået en fælles besigtigelse, hvad Indklagede har afvist, kan det under sagen eventuelt skønnes nødvendigt med yderligere dokumentation for skadesårsag og omfang, har Indklagede også henvist til ankenævnsbehandling og afslået retshjælpsdækning under den tegnede forsikring. Som Bilag … fremlægges udkast til spørgetema.

Anbringender:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

At ejendommens facadebeklædning med træspån er behandlet med ikke diffusionsåben plastikmaling,
At facadebehandlingen er håndværksmæssigt ukorrekt udført,
At facadebehandlingen har forårsaget nedbrud i facadebeklædningen og udgør latent risiko for yderligere skader,
At skaderne ikke er forårsaget af mangelfuld vedligeholdelse,
At facademalingen ikke lader sig fjerne uden udskiftning af facadebeklædning, og derved ikke kan sammenlignes med AKF 79.291 og 73.749 som påberåbt af Indklagede,
At forholdene nævnt i tilstandsrapport vedrørende træbeklædningen ikke har givet Klageren anledning til at tro, at facadebeklædningen var fejlbehandlet og gav anledning til at denne måtte udskiftes helt,
At facadebeklædningen naturligvis har konstruktiv betydning for en ejendom og medfører en nedsættelse af ejendommens byggetekniske værdi,

At forholdet - trods gængs viden - ikke er nævnt af sælger eller af den byggesagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten,
At skaden derved er dækningsberettiget, jf. tillige AKF 70.992 og AKF 60.241.
At advokatbistand i nærværende sag har været nødvendiggjort og Indklagede pligtig at betale rimelige advokatomkostninger, som fastsat af Ankenævnet."

I brev af 10/6 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Kort sagsresume
Den 27. maj 2014, anmeldte vores kunde telefonisk, at en tømrer, der skulle udskifte et vindue havde konstateret, at der er råd i facadebeklædningen. Vi anmodede om yderligere oplysninger til vurdering af sagen, som vi modtager den 3. juni 2014, hvorefter vores taksator foretager en besigtigelse af ejendommen.

Den 15. juni 2015 sender vores taksator et brev til kunden. Af dette brev fremgår det blandt andet, at spånene på 3 sider af karnappen var kraftigt nedbrudte, og dette skyldes sandsynligvis, at der bag spånene var kraftig råd.

Dette har været forsøgt udbedret ved at opskumme bag spånene, for at holde disse på plads, men skummen opsuger og holder på fugten, hvorfor spånene de tre steder er mere nedbrudt, end hvad der kan forventes. Vi tilbyder derfor dækning for udskiftning af spånene på de tre sider der er yderst i karnappen.

Ved de øvrige span kunne der konstateres mere eller mindre nedbrydning, men det er taksators opfattelse, at dette ikke afviger fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendommen af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Samtidig gør taksatoren vores kunde opmærksom på, at der i tilstandsrapporten er anmærkninger vedrørende spånene.

Den 2. september 2015 modtager vi et brev fra vores kundes advokat, idet kunden ikke er enig i vores vurdering af sagen. Med brevet følger en vurdering fra kundens tømrer. Vi anmoder om yderligere oplysninger den 2. oktober 2015, og den 13. oktober 2015 besvarer advokaten nogle af vores spørgsmål, og det fremgår blandt andet heraf, at vores kunde ikke har foretaget overfladebehandling af spånbeklædningen i de 9 år, som kunden har ejet ejendommen.

Den 30. oktober 2015 sender vi et brev til kundens advokat, og i dette brev fastholder vi, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Herefter modtager vores Kvalitetsafdeling den 5. april en henvendelse fra vores kundes advokat, og denne henvendelse besvarer vi den 12. april 2015, hvorefter advokaten indbringer sagen for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om et sommerhus på [ø], hvor der på et ikke nærmere angivet tidspunkt er opsat træ span, som facadebeklædning.
…
Argumentation
Vores kunde anmelder næsten 8½ år efter overtagelsen af ejendommen, at der er konstateret råd i de træspån, der er placeret på facaderne, samt at det er kundens opfattelse, at årsagen til dette er, at spånene skulle være behandlet med diffusionstæt maling.

Der er ikke konstateret fugtgennemtrængning fra de opsatte træspån og ind på ejendommens indervægge, og det kan ikke ud fra det foreliggende afvises, at træspånene alene er opsat af hensyn til udseendet, hvorfor disse ikke har konstruktiv betydning for ejendommen.

Det fremgår af de foreliggende oplysninger, at vores kunde i sin ejertid ikke har vedligeholdt spånpladerne på facaderne.

Træspån er udskårne stykker af træ, der lægges over hinanden, og en konstruktion med træspån kræver særlig opmærksomhed og vedligeholdelse, idet der netop er tale om træ, der er placeret udvendigt, og derfor er særlig udsat for vind, regn og udtørring af solen.

Henset til, at der er tale om et naturmateriale, samt at der ikke er foretaget vedligeholdelse af træspånen i vores kundes ejertid, afviger de konstaterede revner og den konstaterede råd ikke fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen af en dækningsberettigende skade.

Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at revnerne og rådskaden var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen. Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at vores kunde havde ejet ejendommen i mere end 9 år, inden forholdet blev anmeldt til os.

Det er vores kunde og advokatens opfattelse, at årsagen til de konstaterede forhold skulle være, at træspånene er fejlbehandlet, idet de skulle være malet med diffusionstæt maling. For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at der ikke i sagen foreligger dokumentation for dette, herunder foreligger der ikke dokumentation for, hvilken maling, der skulle have været anvendt på spånene.

Ud fra det foreliggende er det vores opfattelse, at en opbygning med træspån indebærer en latent vedligeholdelsesforpligtigelse, samt at vores kunde ikke kan forvente, at denne behandling gennem tiderne har været optimal.

Det er således vores opfattelse, at forholdet kan sammenlignes med kendelse nr. 79.291, og 73.479, der omhandlede afskalling af maling på pudsede facader. I begge disse kendelser blev det lagt til grund, at facaderne kunne være eller var malet med plastmaling, men nævnet gav i begge sager selskabet medhold i, at forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Herudover er det vores opfattelse, at der i relation til den konkrete sag ikke er tale om en latent ekstra vedligeholdelse af ejendommen.

Den bygningssagkyndige har i sin rapport klart gjort opmærksom på, at der er tale om en konstruktion, der giver behov for løbende vedligeholdelse/udskiftning af spån.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdt ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet næsten 9 år før forholdet anmeldes til os fremgår følgende: …

…

Den bygningssagkyndige har således næsten 9 år forud for anmeldelsen af forholdet konstateret, at flere spåner er med revner, lidt løse og nedslidte. Samt at de er placeret mod terræn.

Henset til, at vores kunde i sin ejertid ikke har vedligeholdt spånbeklædningen, vil disse anmærkninger naturligt udvikle sig til det, der er konstateret i dag.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af den årsag ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Vedrørende advokatomkostninger.
For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter omkostninger til eventuel juridisk bistand, samt at i henhold til Ankenævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger til sagen behandling i nævnet."

Klagerens advokat har i et brev af 24/6 2016 til nævnet bemærket:

"Jeg konstaterer, at Indklagede gør gældende at det ikke er dokumenteret, at ejendommen var bemalet med ikke diffusionsåben plastikmaling og at dette skulle være en fejl.

Jeg bemærker, at jeg med Klageskriftet havde udarbejdet udkast til syn- og skønstema, som Indklagede ikke forholder sig til. Indklagede må forholde sig til dette bilag."

Hertil har selskabet i brev af 7/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed kan vi oplyse, at vi vil tage stilling til dette tema, hvis nævnet måtte finde, at nævnet ikke på det foreliggende kan tage stilling til sagen.

Det er fortsat vores opfattelse:

- At spånene ikke har konstruktiv betydning for bygningen
- At der ikke er konstateret fugtgennemtrængning fra de opsatte spån og til bygningen
- At vores kunde ikke har vedligeholdt spånbelægningen i de 8½ år, som kunden har ejet ejendommen
- At en ejendom med spån generelt har en latent vedligeholdelsesbyrde
- At vores kunde i den konkrete sag var advaret omkring denne vedligeholdelsesbyrde
- At vores kunde, tilsvarende med facademaling, ikke kan forvente, at der gennem tiderne har været optimal behandling af spånene
- At forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade
- At der ikke er nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne, blandt andet under hensyntagen til, at der ikke er konstateret opfugtning bag spånene i de 8½ år, som vores kunde har ejet ejendommen
- At forholdet ikke var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen
- At der i tilstandsrapporten er anmærkninger vedrørende spånene
- At disse anmærkninger ikke er klart forkert beskrevet i forhold til, at anmærkningerne er foretaget 9 år før forholdet anmeldes til os
- At forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har ved mail af 19/9 2016 til nævnet fremsendt nyt udkast til skønstema i sagen.

Selskabets taksator (bygningskonstruktør) har i brev af 15/6 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Det kunne konstateres, at spånene på 3 sider af karnappen, var kraftigt nedbrudt og at dette sandsynligvis skyldtes, at der inde bag ved spånene var kraftig råd i lægterne. Dette var forsøgt udbedret ved at opskumme bag spånene for at få dem til at blive på sin plads.
>
> Skum opsuger og holder på fugt derfor nedbrydes spånene hurtigere end på almindelig vis, da de ikke har mulighed for at tørre ud. Ejerskifteforsikringen dækker derfor udskiftning af spånene m.v. på de 3 sider der er yderst i karnappen.
>
> På de øvrige facader på huset kunne der konstateres mere eller mindre nedbrydning i spånene. Der er også foretaget nogle udskiftninger af spånene, hvorfor der kan ses forskelle på overfladen.
>
> Da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2005 omtalte den byggesagkyndige en del nedbrydning og revner i spånene og at facadebeklædninger af spån kræver en løbende vedligeholdelse og udskiftning.
>
> Jeg mener derfor, at det er almindelig vedligeholdelse der er tale om og at facaderne ikke adskiller sig fra hvad men kan forvente af en tilsvarende facade på andre huse.
>
> Jeg mener ikke at det er malerbehandlingen/ den anvendte maling der er årsag til nedbrydningen af spånene."

I en udtalelse fra klagerens tømrer, fremsendt af klageren til sin advokat den 24/8 2015, hedder det:

> "Efter inspektion af ejendommen … er det min helt klare vurdering, at de træspån som huset er beklædt med er under nedbrydelse/ i forrådnelse, hvilket uomtvisteligt skyldes en tidligere fejlbehandling med ikke diffusionsåben plastikmaling. Træspånen er mange steder bløde og revnede grundet træets manglende mulighed for at komme af med fugt. Selv træspånen på nordsiden af huset er bløde og under nedbrydelse. Det er derfor min vurdering at alle træspån skal skiftes. Det samme gør sig gældende for vinduerne i baghuset, der ligeledes er i forrådnelse grundet samme fejlbehandling med ikke diffusionsåben plastikmaling.
>
> Denne fejlbehandling burde have være anført i tilstandsrapport …, hvorfor tilstandsrapporten ikke har angivet et for køber retvisende billede af boligens stand."

Klagerens advokat har i brev af 13/10 2015 til selskabet bl.a. oplyst:

> "Min klient har i forløbet foretaget udskiftninger af træspåner der var ødelagte, men ikke foretaget fornyet overfladebehandling, idet huset var nymalet ved overtagelsen."

Af en udtalelse fra en restaureringsarkitekt og forskningslektor, indhentet af klageren, fremgår:

> "Som restaureringsarkitekt og forfatter til flere bøger og internetmaterialer om vedligeholdelse og istandsættelse af ældre bygninger (se www.bibliotek.dk), er jeg blevet bedt om at vurdere tilstanden og årsagerne til denne for ejendommen ...
>
> ***Analyse***
> Sommerhuset, der oplyses at være opført i 1916, er beklædt med træspån på vægge og gavle. Spånene ser ud fra fotografier ud til at være af fyrretræ.
>
> Den normale levetid for et spåntag af fyrrespån er 100-150 år, afhængig af spånenes placering i forhold til verdenshjørnerne samt vinklen på sol og regn. Lodrette spån, som her vil typisk holde længst – d.v.s. ca. 150 år.
>
> Spånene på … er savet på rundsav og formodes ud fra deres form og detaljering at være opsat i 1960-erne eller 70-erne. Hvis de havde været oprindelige spån fra 1916 skulle de være rammesavede. Spånene er dermed omkring 40-50 år gamle – med en restlevetid op omkring 80-100 år.
>
> Forudsætningen for denne holdbarhed er imidlertid at de er overfladet med enten (bedst) trætjære eller trætjærefarve eller linoliemaling.
>
> Jf. Kulturstyrelsens Information om Bygningsbevaring: 'Beklædning med tagspån' [link].
>
> Fotografierne afslører dernæst tydeligt, at spånene er malet med en tyk, rød plastikmaling, hvilket også fremgår af det øvrige modtagne materiale, Huseftersynsrapport fra 1.9.2005 samt brev fra TRYG af 15. juni 2015.
>
> ***Årsager til rådskaderne***
> Denne overfladebehandling repræsenterer noget af det værste, man kan udsætte udvendigt træ for. Dette fremgår af Kulturstyrelsens Information om Bygningsbevaring: 'Overfladebehandling af udvendigt træværk' [link].
>
> Det, der sker er, jf. ovennævnte Informationsblad er at *plastikmaling ofte for stærke, tætte og usmidige til udendørs træ. Plasticstofferne arbejder ikke godt sammen med ældre træmaterialers svingninger og ændringer som følge af fugt, temperatur og naturlig nedbrydning. Mange af de skader, der kan konstateres på såvel ældre som helt nye brædde-beklædninger, skyldes forkert og for tæt malebehandling med plast eller akrylmaling.*
>
> *Plast- og akrylmalinger er generelt ikke mere damptætte end f.eks. linoliemaling, men ved meget tykke lag, f eks. efter gentagne behandlinger, bliver disse malingstyper ofte for tætte.*
>
> *Derved kan der ske en fugtophobning i træet inde under malingen, hvilket uvægerligt medfører råd og svamp. Nyere, mikroskopiske undersøgelser har vist, at plast- og akrylmalinger åbner sig forholdsvis meget, når malingsfilmen bliver våd, f.eks. i forbindelse med regnskyl. Derved lukker malingen, mens den er våd, temmelig meget frit vand kapillært ind i det træ, den er påført. Når malingsfilmen efterfølgende tørrer, går det uforholdsmæssigt langsommere for det bundne vand/ fugt at komme ud igen, idet transporten nu må ske som diffusion. Da den kapillære fugttransport er betydelig hurtigere og desuden transporterer langt mere vand pr. tidsenhed end den meget langsommere diffusion, kan*

der i skiftende regnperioder og tørre perioder ske en katastrofal opfugtning bag en ellers forholdsvis diffusionsåben plast- og akrylmaling. Det gør disse malingstyper uegnede til udvendige bræddebeklædninger.

Konklusion
Det vil sige, at udvendigt træ, malet med plastikmaling bliver tættere og tættere for hvert yderligere lag der påføres – til skade for træet, der fugtes mere og mere op. Når det i brev fra TRYG af 15. juni 2015 anføres at det er manglende vedligeholdelse fra ejernes side, der er skyld i at træet under plastikmalingen er rådnet, fremgår det ikke, hvilken form for vedligeholdelse, brevskriveren mener der mangler.

Hvis der med manglende vedligeholdelse menes at ejeren skulle have malet spånene endnu engang og dermed påført et yderligere lag plastikmaling, ville dette kun have forværret fugtigheden i træet yderligere og dermed fremmet forrådnelsen og nedbrydningen af træet.

Den form for vedligeholdelse, ejeren skulle have udført på de kraftigt plastikmalede træspån, var at fjerne plastikmalingen og tilføre træet linolie og linoliemaling.

Dette fremgår hverken af Huseftersynes-rapporten eller brevet fra TRYG.

Det er udenfor enhver tvivl at træspånen på sommerhuset er rådnet under overfladebehandlingen, fordi der er anvendt plastikmaling – oven i købet i en meget kraftig tykkelse.

Kulturstyrelsens ovennævnte værk 'Information om Bygningsbevaring', der er skrevet af Danmarks førende eksperter indenfor området, repræsenterer den højeste ekspertise i landet i forhold til vedligeholdelse og istandsættelse af ældre huse – det vil sige hvilke materialer og metoder, der er mest hensigtsmæssige for husets tekniske og æstetiske bevaring.

Både udføreren af Huseftersyns-ordningen og TRYG's ekspert kender tilsyneladende ikke til disse informationsmaterialer, hvilket er meget kritisabelt, når man beskæftiger sig med ældre huse."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. 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.
…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1

> 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 30.000 kr. af enhver skade, dog maksimalt 30.000 kr. i hele forsikringsperioden.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos og artikler vedr. træbeklædninger.

Nævnet udtaler:

Klagerens sommerhus er opført i 1916 og har facader, der er beklædt med udsavede træspån. Nævnet lægger på baggrund af det af klageren oplyste til grund, at beklædningen er blevet malet med rød maling af tidligere ejer således, at sommerhuset fremstod nymalet på overtagelsestidspunktet den 1/12 2005.

I maj 2014 anmeldte klageren, at hans tømrer havde konstateret råd i træbeklædningen i forbindelse med udskiftning af et vindue. Selskabet har anerkendt at dække en udskiftning af træspån ved karnap, hvor der er kraftig nedbrydning, og hvor der er anvendt skum, som opsuger og holder på fugten. Selskabet har afvist dækning i øvrigt.

Klagerens tømrer har anført, at træspån er under nedbrydning/i forrådnelse, hvilket skyldes en tidligere fejlbehandling med ikke-diffusionsåben plastikmaling. Træspån er mange steder bløde og revnede, selv på nordsiden. Han vurderer, at alle træspån skal skiftes og ligeledes vinduerne i baghuset, som også er i forrådnelse.

Selskabets taksator har i brev af 15/6 2015 anført, at der ved besigtigelsen sås mere eller mindre nedbrydning i spånene. Han vurderer, at der er tale om et almindeligt vedligeholdelsesbehov, og at facaderne ikke adskiller sig fra, hvad man kan forvente af en tilsvarende facade på andre huse. Han anfører, at han ikke mener, at det er malerbehandlingen/den anvendte maling, der er årsag til nedbrydning af spånene.

11. 89379

Klageren har forelagt fotos af facadebeklædningen for en restaureringsarkitekt. Restaureringsarkitekten vurderer, at der er tale om fyrretræsspån, som ud fra form og detaljering må formodes at være opsat i 1960'erne eller 1970'erne, og som normalt har en levetid på ca. 150 år, idet der er tale om lodrette spån. Han anfører videre, at fotografierne tydeligt afslører, at spånene er malet med en tyk plastikmaling, som er uegnet til udvendige bræddebeklædninger, fordi der kan ske katastrofal opfugtning bag malingen. Han vurderer, at det er uden for enhver tvivl, at træspånen er rådnet under overfladebehandlingen, fordi der er anvendt plastikmaling – oven i købet i en meget kraftig tykkelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det bevist, at sommerhusets træbeklædning er blevet fejlbehandlet med forkert maling før overtagelsestidspunktet, og at dette er årsagen til, at der er opstået råd. Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at rådskaden kan henføres til, at klageren ikke har foretaget almindelig vedligeholdelse af facaderne.

Restaureringsarkitekten har anført, at den form for vedligeholdelse, som klageren skulle have udført for at forhindre skaden, var helt at fjerne plastikmalingen på træspån og tilføre træet linolie og linoliemaling i stedet. Et sådan foranstaltning kan efter nævnets opfattelse ikke henføres under almindelig vedligeholdelse af bygningen, men må anses for at udgøre et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde med henblik på konkret forebyggelse af skade.

Nævnet finder, at fejlbehandlingen af træbeklædningen på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for udvikling af rådskade på træbeklædningen, og at det anmeldte forhold derfor er omfattet af forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Af tilstandsrapportens punkt 3.2 fremgår med karakteren K1, at flere af spånene er med revner, lidt løse og nedslidte. Spåner er placeret helt ned mod terræn. I en note er anført, at der er tale om en konstruktion, der giver behov for løbende vedligeholdelse/udskiftninger af spåner, og at spåner bør holdes 10-15 cm fri af terræn.

Nævnet finder, at klageren ikke herved er advaret mod, at træspån er blevet fejlbehandlet med forkert maling, og at der af den grund er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en rådskade på træbeklædningen. Selskabet er derfor ikke er berettiget til at afvise dækning med henvisning til anmærkningen i tilstandsrapporten.

Nævnet finder herefter, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade, og at selskabet skal yde forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne. Det, som selskabet i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagsforløbet, at selskabet skal erstatte klagerens rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i tiden inden sagens indbringelse for nævnet med 5.000 kr. eksklusiv moms, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Nævnet bemærker, at det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte skader på ejendommens facade er dækningsberettigende over forsikringen. Selskabet skal erstatte klagerens udgifter til advokatbistand med 5.000 kr. eksklusiv moms.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels