Ankenævnet for Forsikring

Den 15. marts 2017 blev i sag nr. 89936:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold omkring afskallende maling på facade samt årsag hertil.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, som køber har kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Selskabet har anført, at det anmeldte forhold er omtalt i købsaftalen.

Den forsikrede ejendom er opført i 2006. Klageren overtog ejendommen den 19/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/4 2015.

Af tilstandsrapporten af 8/4 2015 fremgår bl.a.:

> **"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> ...
> *Huset er med vandskurede og malede facader som blot kræver alm. vedligehold.*
> …"

Af købsaftalen af 21/4 2015 fremgår bl.a.:

> **"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
> …
> **FACADEN:**
> Sælger oplyser, at der har været småproblemer med områder på facaden med manglende malingsvedhæftelse. Køber har drøftet dette med håndværker og accepterer forholdet, som det er. Fremtidige forhold er sælger uvedkommende."

Af klagerens skadeanmeldelse af 27/3 2016 fremgår bl.a.:

> **"Hvad er beskadiget og i hvilke rum?**
> Vedr. småproblemer med områder på facaden med manglende malingsvedhæftelse, hvor der ved drøftelse med sælgers håndværker blev anført, at områderne bare skulle afrenses og males på ny, er det nu konstateret, at afskalningerne skyldes for høj fugtighed i murværket.
>
> Jeg er efterfølgende blevet opmærksom på, at der visse steder er indmuret ventilriste i murværket (fmt. for at afhjælpe fugtophobning i murværket), hvilket dog ikke har fået fugtindholdet ned under det anbefalede før malearbejde.
>
> Da der kan være tale om opstigende fugt fra fundamentet, bør dette undersøges nærmere, og i givet fald bør problemet løses med en effektiv barriere mellem fundament og murværk.
>
> Endvidere er det i tilstandsrapporten anført, at 'huset er med vandskurede og malede facader som blot kræver alm. vedligeholdelse'. Det er efterfølgende konstateret, at der er anvendt en speciel nanobaseret malingstype, der fmt. stiller specielle krav til genbehandling. Maling af facaden er foretaget i 2012, og med en angivelig holdbarhed på 10 år, og der er angiveligt foretaget reparationer af malingen visse steder i 2014. Ovenstående forhold anmeldes hermed til ejerskifteforsikringen, som jeg forventer vil dække, at forholdene undersøgt, afklaret og afhjulpet.
> …
> **Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).:**
> August 2015."

Af selskabets skaderapport af 21/6 2016 fremgår bl.a.:

> **"2. Besigtigelse**
> Besigtiget: Bygningen besigtiges d. 21-04-2016 af nedenstående, samt af forsikringstagers egen murer efterfølgende.
> …
> På baggrund af både min og din egen murers besigtigelse, er det vores vurdering, at facadebehandlingen ikke er udført korrekt nedenstående steder og derfor sker der afskallinger nu.
>
> Din murer har åbnet studsfuger mod fundament og har ikke kunne finder nogen skader på sokkelpap og han har vurdere at facade ikke har været ordentlig rengjort inden maling er blevet påført.
> …

3. Det videre forløb.
Vi har bedt din egen håndværker om en vurdering af skaden, samt undersøge om der var utætheder ved sokkelpap og da der ikke kan konstateres nogen skader der, samt at du har accepteret forholdet med afskallet facademaling som en del af købsaftalen, vurderes det at der ikke er andre skader end dem, som du har accepteret i købsaftalen og skaden lukkes derfor hermed uden erstatning, dog betaler Husejernes forsikringsselskab selvfølgevis din håndværker for de undersøgelser, som der er aftalt.

Dette er aftalt til 1.500 kr. excl. moms som betales direkte til håndværker, når der indsende faktura på undersøgelsen."

Klageren har i klageskemaet modtaget af nævnet den 4/10 2016 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling
I forbindelse med køb af … konstateredes afskalninger af maling på facaden flere steder. Forinden underskrivelsen af købsaftalen blev der holdt et møde med entreprenør …, der har stået for opførelsen af huset i 2006 herunder vandskuring af facade og for maling af facade i 2012. Mødet vedrørte vores planer om tilbygning, og afskalningerne blev berørt sporadisk, hvor … gav udtryk for, at disse bare skulle udbedres.

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten om disse afskalninger.

I købsaftalen er anført: 'Sælger oplyser, at der har været småproblemer med områder på facaden med manglende malingsvedhæftelse. Køber har drøftet dette med håndværker og accepterer forholdet, som det er'.

Efter købet har jeg erfaret følgende, som jeg ikke var gjort bekendt med inden:

1. Der er monteret udluftningsventiler præcis og kun under de områder på facaden, hvor afskalningerne optræder (dette er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten)
2. Der er benyttet en speciel kostbar maling, der lover holdbarhed i 10 år
3. Der er ifølge sælger forsøgt udbedring af problemerne allerede 1 år efter første gangs maling, og problemerne består på salgstidspunktet.

Der er således ikke tale om de småproblemer, jeg har accepteret i købsaftalen, som tilsyneladende ikke har kunnet løses ved afrensning og fornyet maling.

Jeg frygter, at der er tale om et grundlæggende problem med fugt i murværket eller defekt i vandskuringen evt. opstigende fugt i murværket - et forhold, som hvis det havde været gjort klart for mig på købstidspunktet ville have forhindret min accept af købsaftalen, som den var udformet. Og intet nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Det er af min murer (som tillige har bistået forsikringsselskabet med undersøgelse af fugtspærre mellem fundament i mur) foreslået at afrense murværket og male på ny. (Dette er jo dog allerede foretaget én gang uden succes). Denne løsning er, hvad forsikringsselskabet foreslår, og hvilket jeg synes er en rigtig god og simpel løsning, hvis det hjælper. Men samme murer har udtrykt tvivl om vandskuringen og nævnt evt. behov for at sandblæse hele facaden, vandskure på ny og male.

Jeg ønsker Husejernes Forsikrings accept af, at der kan være tale om et grundlæggende dækningsberettiget problem og garanti fra selskabet for, at hvis en fornyet afrensning og

genmaling af facaden ikke løser problemet, så dækker de udbedringen i form af sandblæsning, fornyet vandskuring og genmaling med et produkt af samme kvalitet, som det allerede anvendte."

Selskabets advokat har i brev af 20/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet bemærker, at det af Klager anmeldte forhold er beskrevet i købsaftalen på side 6.

Selskabet bemærker samtidig, at bygningskonsulent … i sin rapport ikke har kunne konstatere skader på ejendommens facade, der ligger ud over det, som Klager allerede var gjort opmærksom på og har accepteret i købsaftalen for ejendommen.

Selskabet gør således gældende, at Klager har været bekendt med det anmeldte forhold forinden indgåelse af købsaftalen og overtagelse af ejendommen. Jeg henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4, hvoraf det fremgår at:

'Forsikringen dækker ikke: Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. […]'

Selskabet fastholder således sin afvisning af forsikringsdækning af forholdet med henvisning til, at Klager var bekendt med forholdet forinden Klagers overtagelse af ejendommen samt med henvisning til den udarbejdede rapport vedlagt ... Selskabet kan af samme årsag heller ikke give tilsagn om dækning såfremt afrensning og genmaling ikke løser forholdet."

I mail af 20/11 2016 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Sælger har ikke opfyldt sin loyale oplysningspligt om væsentlige forhold ved huset og herunder forhold vedrørende problemerne med facademalingen - som hun måtte være bekendt med, idet skaden er forsøgt udbedret med såvel nymaling som indmuring af flere ventilationsriste (se vedhæftede mail af 12.8.2015 fra [entreprenør]), som derfor ikke kan benævnes som 'småproblemer'.

Maling af facaden blev gennemført i 2012 og skulle under normale forhold kunne holde 10-15 år, men allerede i 2014/2015 opstod der problemer med vedhæftningen af malingen, og disse blev som ovenfor nævnt forsøgt udbedret af sælger.

Hvorfor sælger har været bekendt med denne væsentlige mangel ved huset og facaden.

Det blev ikke nævnt under salget som andet end 'små problemer', hvilket det også er benævnt som i købsaftalen. Tilstandsrapporten nævner ej heller noget om dette forhold.

Den drøftelse med håndværker, der refereres til i købsaftalen, drejede sig om et møde med murermester … (hovedentreprenør ved husets opførelse) vedr. mulighed for at opføre ny tilbygning til huset. Under mødet berørtes sporadisk den afskallede maling, og det blev betegnet som småproblemer med vedhæftelse af malingen.

Vi kan derfor alene i forbindelse med handlen have fået det indtryk at forholdet kun var et meget lille problem, ligesom det under salget er forsøgt skjult eller gjort til et meget lille problem.

Det viser sig efter købet af problemet ikke er af mindre karakter, men er en betydelig mangel ved huset.

Køber har som ovenfor beskrevet ikke haft kendskab til, at det var en mangel af væsentlig karakter, og det er ikke godtgjort, at køber har haft kendskab til denne væsentlige mangel eller kunne have fået dette i forbindelse med overtagelsen af huset.

Vi fastholder derfor, at vi ikke har haft kendskab til denne væsentlige mangel ved indgåelsen af købsaftalen, og at ejerskifteforsikringsselskabet er forpligtiget til at erstatte udbedringen af manglen.

Vi har drøftet sagen telefonisk med teknisk konsulent … fra firmaet …, som i dag er eneforhandler af det pågældende malerprodukt. Han mener, at det komplekse forløb med stor sandsynlighed kan pege på det fænomen kaldt Sinterlag, som man kan læse om på Malerfagets Behandlingsanvisninger.dk. I så fald mener …, at de pågældende steder sandsynligvis skal sandblæses, og der skal foretages nymaling af hele huset for at sikre ensfarvedhed. Og det er vigtigt i denne forbindelse at benytte samme produkt, som tidligere. Der er tale om en betydelig omkostning alene til malearbejdet, hvilket fremgår af vedlagte bilag, som viser det oprindelige tilbud på malearbejdet, produktspecifikation og den endelige regning."

Selskabets advokat har i brev af 27/1 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Under henvisning til ovennævnte sag kan jeg oplyse, at jeg har været i kontakt med Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber, som har givet udtryk for, at de ønsker, at dette kontor viderefører nærværende sag på deres vegne.
…
Selskabet fastholder, at det anmeldte forhold er beskrevet i købsaftalen for ejendommen, og at Klager således forinden var bekendt med forholdet og ligeledes har haft mulighed for at undersøge dette nærmere forinden køb af ejendommen. Klager har ved købet af ejendommen accepteret kendskab til ejendommens forhold.

På denne baggrund fastholdes Selskabets afvisning af sagen og i det hele det i sagen tidligere anførte."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækkes
3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

…
4. Hvad dækkes ikke
Forsikringen dækker ikke:
…

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er om talt i Tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsafta-

lens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 2006, og ejerskifteforsikringen er i forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen trådt i kraft den 19/6 2015.

Klageren har den 27/3 2016 anmeldt, at malingen på facaderne stedvist afskaller, og at forholdet skyldes fugtighed i murværk og muligt problemer med vandskuringen. Han anfører, at det eventuelt kan blive nødvendigt at sandblæse hele facaden og male på ny, og han henviser herved til vurderinger fra sin murer og eneforhandleren af den anvendte maling. Klageren anfører videre, at sælger har forsøgt udbedringer af malingsarbejdet af 2012 allerede i 2014 samt monteret udluftningsventiler under de områder på facaden, hvor afskalningerne optræder.

Klageren henviser til, at det er hans opfattelse, at problemet med afskalninger blev forsøgt skjult under ejendomshandlen og gjort til et meget lille problem af sælger.

Af købsaftalen af 21/4 2015 fremgår under punkt 11, individuelle vilkår, at "Sælger oplyser, at der har været småproblemer med områder på facaden med manglende malingsvedhæftelse. Køber har drøftet dette med håndværker og accepterer forholdet, som det er. Fremtidige forhold er sælger uvedkommende".

Selskabets taksator har i skaderapport af 21/6 2016 anført, at der ikke kunne findes skader på sokkelpap. Han vurderer, at der ikke er andre skader end dem, som er omtalt i købsaftalen.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Forholdet vedrørende afskallende maling har været klageren bekendt før forsikringsaftalens ind-

gåelse, og selskabet bærer ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 4 dermed ikke risikoen for dette forhold.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er andre skader på facaderne, end hvad der er oplyst i købsaftalen.

Nævnet finder, at det ikke kan føre til andet resultat, at forholdet i købsaftalen omtales som "småproblemer".

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadeforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings