Den 13. september 2017 blev i sag nr. 90308:

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). Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for nedbrud i træfacade og konstruktionsfejl omkring vinduer og træbeklædning.

Selskabet har anerkendt at yde dækning for malerbehandling, hvis denne foretages på ny træbeklædning. Selskabet har afvist dækning i øvrigt med henvisning til anmærkninger i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1903 og har en tilbygning fra 1978. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 30/6 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/9 2015.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Facadebeklædningen har enkelte steder nedbrud i fer/not, især i østlige ende af sydfacaden samt i sydlige ende af vestgavlen.

Flere facadebrædder er revnet/flækket og er ikke stødt tæt i samlinger.

Bræddebeklædningen i lysninger udvendig ved vinduer er stødt tæt mod zinksålbænke.
Note: Der er risiko for opfugtning med kortere levetid til følge.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Ældre hus, som løbende er istandsat og renoveret. bl.a. med efterfølgende facadebeklædning af træ. Det fremstår således i velvedligeholdt stand, dets alder og byggemetode taget i betragtning, dog med hensyntagen til de nærværende rapport nævnte forhold."

Klageren har indhentet et skadenotat af 13/10 2016 fra et byggeteknisk rådgivningsfirma. Af notatet fremgår bl.a.:

"Formål: Formålet med besigtigelsen er, at vurdere risikoen for følgeskader, og at vurdere om skaderne svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Omfang: Grundigt visuelt bygningssyn. Destruktivt indgreb i vindueslysning.

Skader
Facaden fremstår – i forhold at den er kun ca. 8 år gammel – meget nedslidt og skadet. Der registreres mange steder med stærkt nedbrudt træ, afskalling af maling og tegn på vandindtrængning.

Omkring vinduer registreres flere konstruktive mangler, som er tilsyneladende årsagen for nedbrudt træ omkring vinduerne:

Der er ingen konstruktiv fugtsikring over vinduesåbninger. Vandet kan uhindret løbe bag træbeklædningen. Der er ingen konstruktiv fugtsikring i vindueslysninger. Vandet kan uhindret løbe bag træbeklædningen. Sålbænk af zink er uden opkant, vandet kan uhindret løbe i konstruktionen bag vinduesbrystning. Facadens vindpap er ikke ført rund til vindueslysninger. Vinduer er delvis ikke fuget, men stoppet med køkkenrulle.

Tilsyneladende er malerbehandling af træfacaden udført forkert, og/eller man har anvendt forkert maling. Ved maling af hårde, harpiksholdige træsorter, er det meget vigtigt, at træet bliver korrekt forbehandlet. Træet skal være ren, støvfri og skal have den rigtige træfugt. Forudsat at man bruger den rigtige maling, vil træet blive mættet med maling/træbeskyttelse. At malingen bobler op og skaller af, er et tegn på at træet ikke er mættet med maling, fordi forbehandlingen var ikke korrekt og/eller der blev anvendt den forkerte maling. Det kan tydeligt ses, at malingen ikke er trængt ind i træet.

Forsikringstekniske forhold
Det er undertegnendes vurdering, at facaderne er skadet, og at der er nærliggende risiko for yderlige skader. Omtalte skader svarer ikke til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport pkt. 2, Ydervægge: Citat: *'Facadebeklædningen har enkelte steder nedbrud i fer/not, især i østlige ende af sydfacaden samt i sydlige ende af vestgavlen. Flere facadebrædder er revnet/flækket og er ikke stødt tæt i samlinger. Bræddebeklædningen i lysninger udvendig ved vinduer er stødt tæt mod zinksålbænke. Note: Der er risiko for opfugtning med kortere levetid til følge.'*

I tilstandsrapporten blev ovennævnte konstruktive forhold ikke omtalt, ej blev der nævnet afskallinger og bobler i facademaling. Facadebeklædning er ikke kun nedbrudt enkelte steder i fer/not, men allerede meget nedbrudt især omkring vinduer og ved tilbygning til andre facader.
…
Foto 1 – Nedbrudt træ, ingen opkant sålbænk
…
Foto 2 – Ingen vindpap, køkkenrulle som bagstop
…
Foto 3 – Ingen konstruktiv fugtsikring
…
Foto 4 – Nedbrudt træ ved tilbygning
…
Foto 5 – Malingen skaller af
…
Foto 6 – Malingen bobler op"

Af selskabets skadebrev af 1/11 2016 fremgår bl.a.:

"Du har anmeldt følgende forhold på din ejerskifteforsikring:
Efter overtagelse af ejendommen har du 13-10-2016 konstateret og anmeldt følgende forhold: Udvendige træværk/facaden er i stærkt nedbrud. Bygningsdelen er fra husets renovering år ukendt.
…
2 foto af nedbrudt bræddebeklædning.
…
Omfang af skade:
Bræddebeklædningen på begge facader og gavle er vurderet til ca. 90m2.
…
Nedbrydningen i træfacader og gavle er beskrevet i tilstandsrapporten, og er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Forholdet er herefter afvist af ejerskifteforsikringen.

Malerarbejdet:
Malerarbejdet som fejlagtigt er udført med en diffusionstæt maling, har medført skader som nedbrydning/mørhed. Fordi evt. fugt i Cedertræs beklædningen ikke kan komme ud. Forholdet omkring malerarbejdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fejlagtige malerarbejde som medfører nærliggende risiko for skader på gavle og facader, som vil udvikle sig yderligere, derfor er selve malerarbejder omfattet af din ejerskifteforsikring, dette dog under forudsætning, at Dette foregår på en ny træbeklædning.

Tilbud
Jeg vil bede dig om at indhente et tilbud på malerarbejdet, hvor det tydeligt fremgår, hvilke ydelser der indgår i tilbuddet. De ydelser, som din ejerskifteforsikring dækker, er beskrevet herover under omfang."

Klageren har i mail af 10/11 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Tilstandsrapporten angiver således, at der er *enkelte steder* med nedbrud i fer/not, og henviser til *specifikke områder*: i den østlige ende af sydfacaden samt i sydlige ende af vestgavlen. Endvidere peger tilstandsrapporten på, at der er *risiko* for opfugtning de angivne steder.
>
> Den byggesagkyndige, rekvireret af jer, konstaterer i sin gennemgang jf jeres skadesbrev:
>
> - Malerarbejdet som fejlagtigt er udført med en diffusionstæt maling, har *medført* skader som nedbrydning/mørhed, fordi evt. fugt i Cedertræs beklædningen ikke kan komme ud.
>
> Af denne gennemgang fremgår, at brugen af en diffusionstæt maling har medført skader som nedbrydning/mørhed i hele træfacaden. Denne konstaterer således ikke, at der er 'risiko for' opfugtning – specifikt angivne steder – men at skaden er sket – og at denne skade, beskrevet som 'nedbrydning/mørhed', skyldes den fejlagtige brug af en diffusionstæt maling.
>
> Vi undrer os derfor over en række forhold i jeres svar på vores skadesanmeldelse:
>
> - Jeres byggesagkyndige konstaterer, jf jeres skadesbrev, at *den diffusionstætte maling er årsag til nedbrydning/mørhed*. Jeres svar på dette er skadesdækning af malerarbejde. I peger således på at skadesdække det, der er *årsagen* til skaden – og ikke således ikke skadesdække *selve* skaden, som er opstået som *konsekvens* af den fejlagtige maling, trods det, at både jeres egen og vores byggesagkyndige konstaterer, at den fejlagtige maling – som ikke er nævnt i tilstandsrapporten – har forårsaget nedbrud og mørning af træværket overalt.
> - Der er i jeres gennemgang ikke set yderligere på de øvrige konstruktionsmæssige forhold, som angives af …, jf vores skadesanmeldelse, og som ikke fremgår af tilstandsrapporten.
> - I tilstandsrapporten angives, at der er enkelte steder med nedbrud i fer/not, og der angives specifikt hvor. Tilstandsrapporten konkluderer endvidere, at dette kan medføre *risiko* for opfugtning. I betragtning af at tilstandsrapporten er knap et år gammel, undrer vi os meget over, hvordan disse *specifikt angivne* forhold, som i rapporten beskrives ved en *risiko* – på knap et år – har kunne udvikle sig til *'meget nedbrudt og mørnet træ'*, og at dette nedbrud og mørning ikke begrænses til de specifikt angivne steder – men derimod er overalt i træbeklædning.
>
> Vi kan endvidere dokumentere, at maling af facaden, lavet i cedertræ (som er en af de mest hårdføre træsorter, som findes), har fundet sted i den tidligere ejers tid. Denne overtog, jf BBR oplysninger, huset pr. 03.02.2007. Af den salgsopstilling, som lå til grund for den tidligere ejers køb, fremgår det således af foto, at huset ikke var malet, før den tidligere ejer overtog det, dvs. at maling af cedertræet er foretaget tidligst efter 03.02.2007, dvs. max 9 år.
> …
> Af ovenstående foto, som stammer fra salgsopstilling i forbindelse med tidligere ejeres køb af … i 2007, fremgår, at facaden ikke er malet.
> …
> Af ovenstående foto, som stammer fra salgsopstilling i forbindelse med tidligere ejers køb i 2007, fremgår, at villaen har '…. nyere træbeklædning'.

På baggrund af ovenstående kan vi derfor ikke acceptere, at I, i jeres vurdering, vælger at se bort fra den vurdering, som er foretaget af både jeres egen og vores byggerådgiver, og som begge henviser til det fejlagtige udførte malerarbejde – samt begge rådgiveres angivelse af, at hele træfacaden er meget nedbrudt og mørnet. De i tilstandsrapporten angivne forhold, herunder tilstandsrapportens specifikke henvisninger, samt cedertræets relativt lave alder – kan ikke – på det år der er gået siden tilstandsrapporten blev lavet, have forårsaget det gennemgribende nedbrud, der er i hele facaden i dag."

Klageren har i klageskemaet af 4/1 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Sagsfremstilling
Kort efter [vi] overtager huset på … registrerer vi voldsom nedbrud i hele træfacaden i huset, samt flere konstruktionsfejl i og omkring vinduer og træbeklædning. De pågældende fejl og graden af nedbrud svarer ikke til beskrivelsen i tilstandsrapporten. Vi hyrer derfor byggesagkyndig til at gennemgå facaden. Denne konstaterer – udover konstruktionsfejlene – at forkert anvendt maling sandsynligt er årsagen til det gennemgribende nedbrud.

Husejernes forsikring anerkender dette i deres skadesanmeldelse – men vil kun dække ny maling, og kun ovenpå nyt træværk. Der er således en modsigelse i deres skadesbrev, hvor de på den ene side anerkender brugen af den fejlagtige maling, men ikke vil anerkende den skade malingen har forårsaget. Deres behandling af vores sag har endvidere båret præg af tilfældigheder, vi registrerer at den samme person behandler vores klage, og at klagen i øvrigt behandles indenfor tidsrummet, hvor vi afsender klagen om aftenen d. 10.11.16 til om eftermiddagen d. 11.11.16. Tonen har været ubehagelig og nedladende fra Husejernes side.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at få dækket dels den skade malingen har forurettet, dvs. udskiftning af hele træfacaden, dels dækning af selve malingen, herunder maling udført af professionel."

Af mail af 8/1 2017 fra klageren til nævnet fremgår:

"Vi har i forlængelse af Husejernes konkurs sendt en sag til jer, som vi ønsker jer at se på. I oplysninger om sagen, skulle vi angive, hvad vi ønskede dækning for, i tilfælde af at I/Topdanmark underkender Husejernes afgørelse. I denne angivelse fik jeg ikke skrevet, at vi også ønsker dækning af eventuelt ødelagt isolering, som konsekvens af den skade vi har anmeldt. Vi får pillet træfacaden ned i uge 5, og vil først der kunne se, om isoleringen er ødelagt."

Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber i brev af 15/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores, Topdanmark Administrations, taksator har kontaktet klageren telefonisk den 14/3 2017. Klageren har i den forbindelse oplyst, at hun har foranlediget, at facadebeklædningen er blevet udskiftet i forbindelse med isætningen af nye vinduer i bygningen.

Vores taksator har den 14/3 2017 fra offentlig vej set på klagerens bygning. Han kunne konstatere, at facadebeklædningen er udskiftet, og at der er monteret nye vinduer på førstesalen. Det er taksatorens opfattelse, at vinduerne i stueetagen ser ud til også at skulle stå for en udskiftning. Klagerens tømrer har placeret et reklameskilt ud mod offentlig vej på klagerens grund.

Vi mener, at der ikke er grundlag for at ændre Husejernes Forsikrings afgørelse

…

Hvad angår facadebeklædningen, finder vi, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved denne, der på overtagelsestidspunktet gik ud over, hvad hun måtte kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Vi har ikke grundlag for at antage, at tilstandsrapporten ikke skulle være egnet til, at give klageren mulighed for at tage forholdene ved facadebeklædningens reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det er vores opfattelse, at klageren ikke har bevist, at beskrivelsen i tilstandsrapporten af forholdene er klart forkert beskrevet. Vi finder derfor, at der ikke er grundlag for at yde forsikringsdækning til klageren, og der er derfor ikke grundlag for at udbetale erstatning for dette forhold. Vi mener, at forholdene er omfattet af forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Vi har lagt vægt på, at klageren har foranlediget, at facadebeklædningen er blevet udskiftet i sin helhed. Vores taksator har derfor ikke mulighed for at sammenligne de anmeldte forhold med oplysningerne i tilstandsrapporten, og han har derfor ikke mulighed for at bekræfte klagerens påstand om, at forholdene er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har selv stillet sig i en bevismæssig dårlig situation. Vi bemærker hertil, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 10, 3. afsnit, at udbedringen af en skade kun må ske efter aftale med Husejernes Forsikring.

I sin mail af 5/1 2017 til nævnet har klageren anført, at klagen også omfatter forhold ved isoleringen. Vi lægger til grund, at den oprindelige isolering blev udskiftet sammen med facadebeklædningen. Vi har ingen oplysninger om tilstanden af den oprindelige isolering ved udskiftningen af facadebeklædningen. Som sagen foreligger oplyst, finder vi, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved isoleringen af facaderne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en aktuel skade, eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi har derfor ikke grundlag for at udbetale erstatning til klageren for dette forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3 herunder punkt 3.1.1 og 3.1.2, samt punkt 3.2.

For så vidt angår det oplyste i notatet af 13/10 2016 om vinduerne – herunder manglende 'konstruktiv fugtsikring' over vinduesåbninger og i vindueslysninger – finder vi, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved vinduerne, der udgjorde en aktuel skade, eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi har derfor ikke grundlag for at udbetale erstatning til klageren for dette forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3 herunder punkt 3.1.1 og 3.1.2, samt punkt 3.2.

Vi har lagt vægt på – som vi også har anført ovenfor – at klageren har udskiftet facadebeklædningen samt vinduer på førstesalen. Det er derfor ikke muligt at lave en besigtigelse af bygningens oprindelige indretninger som de så ud på overtagelsestidspunktet, og det er derfor ikke muligt at se nærmere på hvilken betydning de oprindelige vinduers indretning havde for bygningen.

Vi bemærker desuden, at klageren kan have planlagt udskiftning af vinduerne i bygningen forud for anmeldelsen af forholdene den 13/10 2016. En udskiftning af vinduerne må også omfatte etablering af fugtsikring af vinduerne. Klageren ses derfor ikke at have lidt noget tab, der berettiger hende til erstatning som følge af de anmeldte forhold ved vinduerne.

Klagerens bygningssagkyndiges notat af 13/10 2016 finder vi ikke at kunne føre til et andet resultat, idet vores taksator ikke har haft mulighed for ved selvsyn at forholde sig til bygningens oprindelige facadebeklædning, maling og vinduer og dermed notatets konklusioner. Oplysningerne i notatet om facadebeklædningen er efter vores opfattelse ikke et tilstrækkeligt bevis for, at forholdene ved facadebeklædningen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, eller at der skulle være dækningsberettigende forhold ved vinduerne.

Vi har lagt vægt på, at det ikke på baggrund af notatet er muligt, at forholde sig til det konkrete omfang af det der er anført i notatet om, at der 'mange steder' er stærkt nedbrudt træ. Vi bemærker hertil, at tilstandsrapporten efter vores opfattelse giver et samlet indtryk af, at der i væsentligt omfang er problematiske forhold ved hele facadebeklædningen. Til eksempel kan det fremhæves, at det i tilstandsrapporten er omtalt forhold med nedbrud i facadebeklædningen på alle facader/gavle af bygningen, og at bræddebeklædningen i alle lysningerne ved alle vinduer er stødt tæt mod zinksålbænkene, hvortil er noteret, at der '...er risiko for opfugtning med kortere levetid til følge'.

Det er heller ikke muligt på baggrund af notatet, at forholde sig til hvilken betydning de oprindelige vinduers indretning havde for bygningen.

Vi har derudover lagt vægt på, at notatet er indhentet af en bygningssagkyndige, som klageren har entreret med, og at klageren på trods af at hun har rejst et krav over for Husejernes Forsikring, har fjernet muligheden for at besigtige de forhold, som notatet omtaler. Klageren har ladet forholdene udbedre, selvom forholdene ved facadebeklædningen og vinduerne efter vores opfattelse ikke indebar, at udbedringen ikke kunne afvente vores, Topdanmark Administrations, taksators besigtigelse. Vi bemærker, at det er klageren, som den der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden af dette.

Husejernes Forsikrings har i deres skaderapport af 1/11 2016 bl.a. anført, at '...selve malerarbejder er omfattet af din ejerskifteforsikring, dette dog under forudsætning, at Dette foregår op en ny træbeklædning'.

Vi mener, at Husejernes Forsikring alene har givet et tilsagn til dækning af udgifterne til en udvendig malerbehandling af bræddebeklædningen på bygningen med et grundareal på 89 m2.

Vi skal hertil bemærke, at vi, Topdanmark Administration, på vegne af Garantifonden kan anerkende, at Husejernes Forsikrings tilsagn om malerbehandlingen i rapporten er omfattet af dækningen i Garantifonden.

Vores taksator har vurderet, at udgiften til en malerbehandling af bygningen med et grundareal på 89 m2 maksimalt kan udgøre 25.000 kr. for arbejde udført i [postnummer]. Idet der for så vidt angår den første dækningsberettigede skade i Garantifonden, gælder en selvrisiko på 20.000 kr., jf. ændringslovens § 5 a, stk. 2, kan vi tilbyde klageren 5.000 kr. Udbetalingen er dog betinget af, at klageren fremlægger en faktura for arbejdet med udbedringen af facadebeklædningen."

Klageren har i brev af 1/6 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er ikke korrekt at det af tilstandsrapporten fremgår at der er problematiske forhold ved hele facaden, i *alle* facader/gavle. Tværtimod fremgår det af tilstandsrapporten at: '...facadebeklædningen har *enkelte* steder nedbrud i *fer og not*' (s.8). Endvidere fremgår

det af tilstandsrapporten helt præcist hvor dette nedbrud har fundet sted, nemlig: 'især i østlige ende af sydfacaden, samt i sydlige ende af vestgavlen' (s.8) Tilstandsrapporten er således meget specifik, og udpeger enkelte angivne steder med nedbrud i fer og not.

I forhold til lysningerne og zinksålbænkene, anser vi ikke denne afgrænsede risiko, som værende årsag til et gennemgribende nedbrud af hele facaden forårsaget af anvendelse af forkert maling.

Vores anke vedrører ikke forhold i tilstandsrapporten som er beskrevet *forkert*, men vedrører forhold som *ikke* er beskrevet i tilstandsrapporten – nemlig den forkert anvendte maling, som har forårsaget gennemgribende nedbrud af hele træfacaden.
…
Af sagens akter fremgår, at der i den tidligere sagsbehandling har været inddraget to byggesagkyndige, én byggesagkyndig entreret af klager, samt en byggesagkyndig entreret af Husejernes forsikring. Begge byggesagkyndige konstaterer uafhængigt af hinanden, at den forkert anvendte maling har forårsaget gennemgribende nedbrud i hele facadebeklædningen. Der er således ikke tale om at byggesagkyndigs vurdering entreret af klager 'ikke kunne føre til andet resultat' – idet netop byggesagkyndige entreret af Husejernes forsikring når frem til det samme resultat, som byggesagkyndig entreret af klager når frem til. I Topdanmarks vurdering af sagen, er besigtigelsen af bygningen foretaget af byggesagkyndig entreret af Husejernes forsikring helt udeladt af sagen.

Klager vælger at udskifte hele facaden af følgende grunde; d. 11.11.16 kontakter klager Ankenævnet for Forsikring for at få behandlet Husejernes afgørelse. D. 19.11.16 erklæres Gable Insurance konkurs. Klager erfarer at Husejerne er ejet af dette firma, og at dette er et udenlandsk firma, hvorfor de ikke er omfattet af Garantifonden. D. 19.12.16 modtager klager et brev fra Garantifonden som orienterer om folketingets beslutning. I forbindelse med behandling af sager orienteres klager endvidere om at der kan gå op mod 8 måneder inden klagen kan behandles.

På baggrund af det varslede lange tidsperspektiv i forbindelse med sagsbehandling, de allerede eksisterende byggesagkyndiges vurderinger foretaget af begge sagens parter, samt i forbindelse med den aftale som er indgået med en tømrer i forhold til udskiftning af vinduer, anser klager det således ikke problematisk at facadebeklædningen nedtages, og at denne – for at forebygge at der skal ske ændringer i bygningens facade af to omgange – nedtages i forbindelse med at der udskiftes vinduer.

Endeligt understreges at klagen ikke handler om, *hvorvidt* der var nedbrud i hele facaden grundet forkert anvendt maling. Dette er allerede bekræftet af to byggesagkyndige, nemlig byggesagkyndig entreret af klager og byggesagkyndig entreret af forsikringsselskab. Klagen vedrører retten til erstatning i forhold til den skade den forkert anvendte maling har forårsaget, nemlig gennemgribende nedbrud af hele facadebeklædningen.
…
Af dokumentet fremgår at Topdanmarks taksator d. 14.03.17 har været forbi ejendommen og fra offentlig vej har konstateret at der var udskiftet vinduer på 1. salen, og at det var taksators opfattelse at vinduer i stueetagen så ud til at stå for en udskiftning. Af dette fremgår at det ikke er korrekt, at det ikke har været muligt, at besigtige bygningens oprindelige indretninger efter d.14.03.17, idet – som Topdanmarks taksator konstaterer – de gamle vinduer fortsat var tilgængelige i stueetagen. Det har således på daværende tidspunkt været muligt at besigtige vinduernes indretning. Endvidere fremgår det af de tidligere fremsendte akter fra klager, at der er en række fotos, som dokumenterer indretningen af de oprindelige vinduer/lysninger.

…
Det er korrekt at klager har planlagt udskiftning af vinduer i bygningen. Det gennemgribende nedbrud i facaden opdages netop tilfældigt i forbindelse med projektering af udskiftning af disse vinduer. Og mere præcist; skaden blev opdaget, fordi klager havde planlagt udskiftning af vinduer. At anføre at en bevidst intention om udskiftning af vinduer i bygningen bør indgå som argument i en samlet vurdering af den skade, som er forvoldt grundet forkert anvendt maling, denne skades omfang og forsikringens dækning af denne skade, er i denne sammenhæng ikke relevant. Vi afviser derfor dette argument som ikke relevant i forhold til en vurdering af den skade malingen har forårsaget, herunder hvilken erstatning denne skade berettiger os til."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**3 Hvad dækker forsikringen?**
3.1 Forsikringen dækker:

3.1.1 Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2 Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold tit tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4 Hvad dækker forsikringen Ikke?
4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag at den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren har på baggrund af byggeteknisk notat af 13/10 2016 anmeldt, at der er omfattende nedbrud i træbeklædningen på ejendommens facader, som skyldes forkert malerbehandling. Hun har desuden anmeldt, at der er konstruktionsfejl omkring vinduer og træbeklædning.

Selskabet har anerkendt at dække udgiften til malerbehandling efter fradrag af selvrisiko, hvis malerbehandlingen udføres på ny træbeklædning, men har afvist at dække herudover blandt andet med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten.

Af det af klageren indhentede byggetekniske notat af 13/10 2016 fremgår, at facaden fremstår meget nedslidt og skadet i forhold til, at den er kun ca. 8 år gammel. Der registreres mange steder med stærkt nedbrudt træ, afskalling af maling og tegn på vandindtrængen. Konsulenten vurderer, at der omkring vinduer er flere konstruktive mangler, der er årsag til nedbrudt træ omkring vinduer – herunder manglende fugtsikring, manglende opkant på sålbænk, manglende fuger, og at vindpap ikke er ført rundt til lysninger. Konsulenten vurderer videre, at malerbehandlingen generelt på facaderne er udført forkert eller med forkert maling, idet malingen bobler op og ikke er trængt ind i træet.

Af selskabets skadebrev af 1/11 2016 fremgår, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at malerarbejdet er fejlagtigt udført med diffusionstæt maling, som har medført skader som nedbrydning/mørhed.

Nævnet bemærker, at det fremgår af sagen, at klageren i starten af 2017 – ca. 1 måned efter klagens indbringelse for nævnet – har udskiftet facadebeklædningen samt visse vinduer, og at Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber derfor ikke har haft mulighed for at foretage besigtigelse af den tidligere facadebeklædning. Sagen må derfor vurderes på det foreliggende grundlag.

Af tilstandsrapporten fremgår under punkt 2.1 med karakteren K2, at facadebeklædningen enkelte steder har nedbrud i fer/not, især i den østlige ende af sydfacaden samt i den sydlige ende af vestgavlen. Flere facadebrædder er revnet/flækket og ikke stødt tæt i samlinger. Bræddebeklædninger i lysninger udvendig ved vinduer er stødt tæt sammen mod zinksålbænke. I en note er tilføjet, at der er risiko for opfugtning med kortere levetid til følge.

Nævnet finder, at forholdet omkring nedbrud i facadebeklædning må anses for beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.1, og at klageren ikke har bevist, at forholdet er af en sådan karakter, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende, så hun ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for nedbrud i facadetræbeklædninger med henvisning til, at skaden er omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er omtalt med karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, hvor bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Nævnet har videre lagt vægt på, at beskrivelsen i tilstandsrapporten efter sin ordlyd vedrører nedbrud på alle facader/gavle, idet det herefter dog er anført, at skaden især forefindes i den østlige ende af sydfacaden og den sydlige ende af vestgavlen. Den omstændighed, at det i tilstandsrapporten er anført, at der er "nedbrud enkelte steder", mens det af klagerens indhentede byggetekniske notat fremgår, at der er "mange steder med stærkt nedbrudt træ", samt den omstændighed, at tilstandsrapporten ikke omtaler den mulige skadeårsag – malerbehandlingen – kan efter nævnets vurdering ikke i sig selv føre til andet resultat.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke ved det fremlagte byggetekniske notat af 13/10 2016 har bevist, at konstruktionsfejl vedrørende fugtsikring omkring vinduer er af en karakter, så det udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har oplyst, at de anmeldte forhold blev opdaget i forbindelse med projektering af nye vinduer. Nævnet må lægge til grund, at udskiftning af vinduer også indebærer fugtsikring omkring disse. Nævnet finder med henvisning til nævnets faste praksis, at klageren ikke kan kræve forsikringsdækning for forhold, som er omfattet af allerede planlagt arbejde på ejendommen.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

12. 90308

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