Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. oktober 2018 blev i sag nr. 92049:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er et sommerhus opført af massive bjælker i 1975. Klagerne overtog ejendommen den 1/8 2013 på baggrund af en anmærkningsfri tilstandsrapport. I klage af 10/3 2018 og tillæg hertil fremgår bl.a.:

> "**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?** At Dansk Boligforsikring/ Ejerskifteforsikringen dækker reparation af råd og træskader fuldt og helt. Se (bilag 19) - tilbud med forbehold overfor skader som opdages under udbedringen.
> ...
>
> Februar 2016
> Vi tager kontakt til en bjælkehusekspert, for at få råd om mulighederne for en evt. mindre tilbygning på et hjørne af huset (Et hjørne, som ikke er aktuelt i denne sag (øst-hjørnet)).
> …
> Da manden er ekspert på bjælkehuse, hvilket vi i sagens natur ikke er, spørger vi ham om han vil kigge på nogle underlige buler som pludselig efter længere tids dårligt vejr, er begyndt at komme på visse af de malede bjælkevægge inden døre mod syd. Vi vil gerne have hans forslag til, hvordan vi kan 'fjerne disse buler', som vi ikke ved hvad er. (Bulerne er våde når man stikker i dem med en nål, og malingen skaller (der løber brunligt vand ud af bulerne). Eksperten kan med det samme konstatere, at der efter hans mening er tale om fugt fra bjælkerne som på grund af en alt for tæt – ikke diffusionsåben maling – både ude og inde ikke kan 'ånde'. Han henter måleudstyr og måler på forskellige bjælker i pågældende (syd) facade, både ud og inde og råder os til straks at tage fat i forsikringen da bjælkerne visse steder er alt for våde. Ved samme lejlighed banker han udvendig på bjælkeendernes samling i Syd-øst hjørnet, og flere ender lyder 'hule'. Han 'pirker' i træer under malingen og det viser sig at der er tydelig og dybe rådskader, der hvor han prøver – vi ser træ som nærmest ligner 'Pulled Pork' i konsistensen. Træhusekspertens råd er, at vi straks tager fat i vores

forsikring, det han fortæller, at der uden tvivl er tale om rådskader som er påbegyndt lang tid før vi har købt huset.

Eksperten undrer sig meget over, at tilstandsrapporten ikke har nævnt hverken den tydelige lyd af rådden bjælke på – for bjælkehuse – nogle meget karakteristiske steder - og den – set med ekspertøjne – alt for tætte bemaling på begge sider af bjælkerne, som ikke må ske på et sådant bjælkehus. Begge dele burde altså efter hans udsagn have været nævnt i Tilstandsrapporten

Oktober 2016
Vi henvender os til vores husforsikring, …:

I samme periode finder vi en brun 'svamperoset' på ydersiden af en bjælke mod syd. Endnu en senere, som vi sender ind til samme analyse. Siden er ingen svampe set.

[Husforsikringen] beder os få lavet en analyse hos Dansk Bygningsanalyse, så det kan afklares om der er tale om svamp eller råd … Skaderne karakteriseres som råd og ikke svamp

Bemærkningen på [Dansk Bygningsanalyses rapport] side 2 'Besigtigelse – udvendig':
'Der kan umiddelbart ikke konstateres noget kapillærstandsende lag imellem Betonsoklen og bjælker'

– ovenstående bemærkning afvises senere af den tømrer som [husforsikringen] forlanger skal verificere rapporten. Han bekræfter at omtalte kapillærstandsende lag er tilstede. Han konstaterer ligeledes at tagrende, nedløbsrør og brønd er tæt, hvorfor opfugtningen kommer fra bjælkerne og ikke fra soklen.

November 2016

[Husforsikringen] ønsker nu at der laves 'Syn og skøn' med tømrerfirma [A]. For verificering af Dansk Boliganalyses rapport. Tømreren laver en meget omfattende gennemgang og konkluderer, at han er enig i, at det ikke er en opgave [husforsikringen] skal påtage sig. Men at ejerskifteforsikringen skal involveres, da skaderne er påbegyndt for længe siden, og bemalingen er forkert, hvilket burde være set ved udfærdigelse af tilstandsrapport.

Tømmerfirmaet [A] har udført utallige bjælkehusreparationer. Undersøgelsen betales af [husforsikringen]. Undersøgelsen er afleveret til [husforsikringen], vi har kun den mundtlige gennemgang da undersøgelsen grundigt blev foretaget.

December 2016
Skadesanmeldelse fremsendes til Dansk Boligforsikring 20.12.2016 Vedlagt [klagers byggetekniske rådgivers] 'Besigtigelsesrapport'. …

Dansk Boligforsikring ønsker besigtigelse som foregår 18.01.2017

Februar 2017 03.02.2017: Afslag modtages
Afslaget nævner slet IKKE rådproblematikken i bjælkerne kun malingen. …
…
Anke

Ved salg af huset er der udfærdiget en tilstandsrapport som ikke med et ord nævner rådskader og problemer med behandling/bemaling med ikke diffusionsåben maling.

Alle de eksperter – med særlig kundskaber omkring fuldtræsbjælkehuse – har uopfordret og uafhængigt af hinanden meddelt, i forbindelse med udfærdigelse af diverse rapporter og undersøgelser, at rådskaderne opstår langsomt, og her i huset har været påbegyndt længe før vi overtager huset.

Det må forventes at en byggesagkyndig er bekendt med de særlige udsatte områder som findes på et fuldtræsbjælkehus – og i særdeleshed i samlinger mellem facader og gavle mod syd – og derfor nøje og systematisk undersøger og beskriver dette i tilstandsrapporten.

I forbindelse med undersøgelse af yder- og indervægge burde den bygningssagkyndige derfor specielt være opmærksom på råd og svampeangreb på bjælkehusets særligt udsatte områder, *jf. 'Vejledning til bygningssagkyndige/ Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige'.*

Forholdet kunne nemt være konstateret ved udførsel af bankeprøver, anvendelse af syl og fugtighedsmåler til undersøgelse af fugtindhold i trækonstruktionen, *jf. 'Vejledning til bygningssagkyndige/Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige'*

Den byggesagkyndige burde i tilstandsrapporten have nævnt det problematiske i bemaling både ud- og indvendig med ikke diffusionsåben maling. Flere sagkyndige har i forbindelse med sagen her nævnt, at det ses med det blotte øje, fx på de indvendige vægge, at der er malet med en tyk tæt maling, atypisk for bemaling af fuldtræsbjælker, og at det er uforståeligt at det ikke er nævnt i tilstandsrapporten

Vi er ikke tilfredse med forsikringsselskabets sagsbehandling og skiftende afslag med skiftende begrundelser, samt tilbud om kulancebeløb.
Vi mener at forsikringsselskabet i henhold til ovenstående bør påtage sig den fulde udbedring af såvel bjælkeudskiftning som afrensning og genetablering af bemaling med diffusionsåben maling.

Sagen har fra forsikringsselskabets side flere gange været unødigt trukket i langdrag. Vi har ikke kunne anvende flere af rummene i huset nu i flere år, ligesom vi ikke har kunnet vedligeholde huset på de pågældende områder – og nu er det på høje tid at få udbedret skaderne inden de udvikler sig, således at vi kan komme videre med den i forvejen gode vedligeholdelse af vores hus."

Selskabet har brev af 26/4 2018 til nævnet hertil anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Klager har lavet en fyldig sagsgennemgang og ses at have fremlagt alle relevante bilag.
…
Supplerende skal alene fremlægges skadeanmeldelse af 20 december 2016 (Bilag A) samt det notat og de fotos som vores besigtigelseskonsulent lavede efter besigtigelsen d. 18. januar 2017 (bilag B).

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Det Nævnet skal tage stilling til, er om afskallet maling og råd i bjælkeender på et bjælkehus fra 1975 (sommerhus) – som anmeldes mere end 3 år efter overtagelsen – kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Vores besigtigelseskonsulent har bekræftet anmeldelsen, nemlig at der er afskallet maling på vægge mod syd i værelse og stue i sommerhuset, samt rådskader udvendigt, på sydøstligt hjørne af hus samt sydvestligt hjørne ved terrasse. Han oplyser, at rådskaderne endnu ikke har konstruktiv betydning, men at de kræver udbedring for at undgå udvikling.

Han vurderer, at skaderne indvendigt skyldes at der kan komme fugt ind i konstruktionen (formentlig gennem sprækker og revner i træværket), som medfører afskallet maling indvendigt. Indvendigt har forholdet ingen konstruktiv betydning, det er helt kosmetisk og væggene skal blot males.

Også udvendigt skyldes skaderne, at der kan trænge fugt ind i træværket, gennem sprækker og revner. Sommerhuset ligger i ekstrem udsat beliggenhed, ud til …, sydfacaden af sommerhuset ligger 50-75 m fra vandet.

Sommerhusets konstruktion er lovlige og sædvanlige for årstal og type, men konsulenten vurderer, at træværket ved besigtigelsen trænger til malerbehandling.

Vores kundes rådgiver mener huset er malet med en forkert maling, og det er det, der er årsagen til skaderne. Vi er ikke enige i det. Det er ikke undersøgt, hvilken maling er brugt, men sælger har til os oplyst, at han har brugt en træbeskyttelse af mærket Jotun. Huset blev senest malet et par år før salget – altså omkring 2010-11, og det stod pænt og nymalet ved overtagelsen.

Vores konsulent er ikke enig i, at malingen er for diffusionstæt. Han oplyser, at jo mere lukket en overflade malingen har, jo bedre beskytter det mod vand og fugt udefra.

Der er en del 'religion' blandt teknikere i, hvor diffusionsåben maling skal være, men det ligger fast, at den anvendte maling markedsføres til træværk og derfor er anvendt helt som anvist af producenten. Konsulentens vurdering er, at huset ved besigtigelsen i 2017 trænger til malerbehandling, for at undgå fugtindtrængen gennem sprækker og revner i træværket.

Huset ligger i ekstremt udsat beliggenhed og skaderne udvendigt er opstået ved de udsatte facader/hjørner. Den seneste malerbehandling fandt sted i 2011 og anmeldelsen modtages i december 2016. Det er vores opfattelse, at et træhus med den beliggenhed må forventes vedligeholdt løbende – særligt vejrudsatte facader og hjørner. Skader som opstår mere end 3 år efter overtagelsen og mere end 5 år efter sidste malerbehandling er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Der henvises til den klageansvarliges mails (bilag 11, 14,17 og 23).

Klagen bør afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af disse kan følgende nævnes:

Selskabets klageansvarlige har i mail af 6/4 2017 til klagernes tekniske rådgiver bl.a. anført:

> "Udvendigt ses kun meget begrænsede afskalninger, men der ses begyndende revner i malingslaget, mest på den udsatte sydfacade. Øvrige facader fremstår pæne, og uden afskalninger. Indvendigt konstateres en del afskalninger på enkelte vægge (mest på ydervægge mod syd og vest}, mens øvrige vægge fremstår helt uden afskalninger. På baggrund heraf er det ikke min opfattelse, at det er sandsynliggjort, at afskalningerne skulle være en følge af, at der ikke er anvendt egnede malingsprodukter.
>
> Du anfører at normal vedligeholdelse er hvert 7. år. Du kan formentligt have ret i, at man ud fra en gennemsnitsbetragtning kan bruge 7 år som en tommelfingerregel, men der må naturligt forventes øget vedligehold på en udsat facade. På en sydvendt facade direkte mod [vandet], som senest er malet for 5 – 6 år siden, er der ikke noget usædvanligt i, at der nu kan være behov for malerreparationer.
>
> Afskallende maling på de indvendige vægge har alene kosmetisk betydning. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og som sådan er det ikke min opfattelse, at der er tale om en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.
>
> Rådskader kan efter omstændighederne være dækket af ejerskifteforsikringen, men da der kun er tale om meget begrænset nedbrud, og da forholdet først er anmeldt 3 år efter overtagelsen, finder jeg ikke at det er sandsynliggjort, at rådskaderne har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Desuden vil jeg mene at omfanget er så begrænset, at det formentligt ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, at få rådskaderne udbedret.
>
> På baggrund af ovenstående, fastholder jeg vores afgørelse i sagen."

Selskabets klageansvarlige har i mail af 21/4 2017 til klagernes byggetekniske rådgiver bl.a. anført:

> "Jeg tror sådan set ikke, at vi er uenige om, at det er en eller anden vandbaseret (plast) maling, der er brugt indvendigt i huset. Men du ved jo lige så godt som mig, at hvis du går ned i en farvehandel/byggemarked, og beder om en maling til indvendigt træværk, så er det præcist en sådan maling du får i hånden.
>
> Det er meget sandsynligt, at afskalningerne skyldes fugt, som du beskriver det, men der kan også være tale om, at malingen har dårlig vedhæftning, fordi der ikke er tilstrækkeligt grundet. Det er sælger selv der har malet (når det var tiltrængt).
>
> Det er klart, at den indvendige side af bjælkehusets ydervægge har nogle andre temperatur- og fugtmæssige udfordringer end fx gerigterne, men hvis man har brugt en maling, som iht. producentoplysninger er egnet til indvendigt træværk, så vil jeg fastholde, at der ikke er tale om en fejlbehandling eller en skade, som vil være forsikringsdækket.

Derudover er der jo tale om nogle indvendige malingsafskalninger, som ikke vil kunne medføre skader på huset. Det er et kosmetisk problem, som ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Så vidt jeg er orienteret, er det primært den udsatte sydfacade, der har problemer, og derfor mener jeg heller ikke, at du kan afvise, at der også er et moment af manglende vedligehold. Det er forventeligt, at den facade kræver mere vedligehold end de øvrige facader, og vi ser jo netop ikke afskalninger af betydning på resten af huset."

Klagernes advokat har i indlæg af 28/5 2018 bl.a. anført:

"PARTERNES UENIGHED
Omkring selve hændelsesforløbet er der stort set enighed. Dog er det klagernes opfattelse, at huset blev malet i 2012 (sommeren før klagerne overtog), mens indklagede siger 2011. Sælgerne har overfor klagerne bekræftet, at huset blev malet sommeren før overtagelsen, altså i 2012.

Klagerne er enige i, at et træhus, der ligger tæt på vand er mere udsat end et træhus, der ikke gør – men at en beliggenhed ud til … skulle være en 'ekstremt udsat beliggenhed', som indklagede får plads til at skrive to gange i sit svarskrift, bestrides.

*

Der er enighed om, at der er råd, som kræver udbedring. Der er uenighed om årsagen hertil, og dermed om, hvorvidt forsikringen dækker.

Det er klagernes opfattelse, at skaderne kan henføres til fejl ved malerbehandlingen på huset, såvel udvendigt som indvendigt. Dette underbygges af klagers egen tekniske rådgivers vurdering.

Det er indklagedes opfattelse, at der ikke er fejl ved malerbehandlingen, og at skaderne kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse.

Afgørelsen skal således tage afsæt i, om klager eller indklagede – og herunder klagers byggetekniske rådgiver eller indklagedes byggetekniske konsulent – har ret i den tekniske vurdering.

ANMODNING OM NÆVNETS STILLINGTAGEN TIL EVENTUEL AFVISNING, JF. VEDTÆGTERNES § 4
Det er vanskeligt at se, hvordan nævnet skal kunne foretage den bevismæssige vurdering, når der som udgangspunkt ikke finder yderligere bevisførelse, herunder syn og skøn, sted for nævnet, og det er min opfattelse, at tilsvarende bevisoptagelsesproblemer typisk fører til sagens afvisning for ankenævnet, jf. vedtægternes § 4, således at klageren henvises til at indbringe sagen for domstolene, hvor den fornødne bevisførelse (primært i form af syn og skøn) kan finde sted, jf. til eksempel sag 90787 og sag 87003.
…
På den baggrund skal jeg venligst anmode nævnet om at tage stilling til, om sagen skal afvises med henvisning til, at der skal finde en bevisførelse sted, herunder syn og skøn og eventuel afhjemling af skønsmand, som ikke kan finde sted for nævnet, men må finde sted i domstolsregi."

7. 92049

Af Dansk Bygningsanalyses notat af 10/10 2016 fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er tale om et sommerhus beliggende i første række ned til … på ovennævnte adresse. Sommerhuset er jf. BBR-oplysninger opført i 1975 og er opført som et bjælkehus på støbte fundamenter med en sadeltagskonstruktion belagt med søsten. Facaderne og de indvendige bjælkeoverflader fremstår forholdsvis nymalede i henholdsvis grå- og hvid farve, se foto l.
…
Besigtigelse - Udvendig
Ved besigtigelsen kan der konstateres opfugtning af betonsoklen ved det udvendige hjørne ved nedløb, se tegningsbilag 1 for nærmere placering. En fugtregistrering viser Gann digits mellem 90-95, hvilket er for højt for omhandlende konstruktion, se foto 7. Der kan umiddelbart ikke konstateres noget kapillærstandsende lag imellem betonsoklen og bjælker, se foto 6. Nedløb fra tagrende er ført til en brønd, som har udløb i bed cirka 1,5 meter fra omhandlende hjørne.

I den ovenliggende bjælkekonstruktion kan der konstateres kraftige nedbrydninger i det sammenbyggede ydervægshjørne i op til 2 meter. En fugtregistrering af bjælkerne viste træfugt mellem 18-21% i omhandlende område, hvilket er for højt og uacceptabelt for omhandlende konstruktion, se endvidere foto 4 og 5.

Besigtigelse - Indvendig
Ved den indvendige gennemgang kan der på ydervæggen ud mod vandet konstateres væskefyldte blærer på de malede bjælkeoverflader på de nederste 5-6 bjælker, se foto 8 og 9. Den anvendte maling er en plastikmaling og virker meget tæt. En fugtregistrering af de indvendige bjælkeydervægge viser træfugt op til 99%, hvilket er tegn på tilstedeværelse af salte i konstruktionstræet. De målte fugtniveauer er uacceptable og for høje for omhandlende konstruktioner, se foto 10-12.

En fugtregistrering af den modsatte ydervæg viste en træfugt på 16%, hvilket er i den høje ende, men kan i kortere perioder accepteres, se foto 13.
…
Nedbrydningerne i prøverne 1-3 karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som råd.
…
Konklusion og skadesårsag
Den primære årsag til de konstaterede nedbrydninger ved det udvendige hjørne af bjælkekonstruktionen vurderes at skyldes manglende kapillærstandsende lag, som for eksempel en murpap imellem betonsokkel og bjælker samt lokale utætheder så som vindridser i træet. Disse forhold har igennem lang tid bidraget til opfugtning af bjælkekonstruktionerne og har dermed etableret vækstgrundlag for de konstaterede rådskader.

Den primære årsag til de konstaterede væskefyldte blærer på de indvendige malede bjælkeoverflader skyldes, at bjælkerne ikke kan afgive den ophobede fugt i træet, fra for eksempel vindridser m.m., på grund af den påførte overfladebehandling med plastikmaling. Malingen bør derfor afrenses i de berørte områder.

Generel udbedringsvejledning for trænedbrydende svampe
Vores anbefalinger udelukkende generelle. Alle fugtkilder skal først og fremmest være fundet og elimineret.

- Indvendige malede bjælkeoverflader, hvor der kan konstateres vandfyldte blærer, bør afrenses for maling, så træet har mulighed for at afgive den ophobede fugt.
- I områder, hvor der er tale om markante nedbrydninger og styrkesvækkelser i større omfang, anbefaler vi, at træet udskiftes med nyt, behandlet træ (behandlet med svampedræbende middel).
- I områder, hvor der er nedbrydninger uden væsentlig styrkemæssig karakter, skal træværket mættes med et egnet svampedræbende middel som f.eks. Boracol 20, ProtoxSvamp eller tilsvarende i henhold til producentens anvisninger.
- Såfremt styrkesvækket træ ønskes bibeholdt i konstruktionen, skal der ske renhugning, således at det nedbrudte træ fjernes. Herefter skal tømmeret imprægneres."

Klagernes byggetekniske rådgiver har i notat af 2/12 2016 bl.a. anført:

"**Skade**
Udvendigt**:**
Der er konstateret nedbrydning, der er karakteriseret som råd / slimsvampe, flere steder udvendigt. Her ses hushjørne med nedbrud hvor bjælkerne er sammenføjet.

Skadeårsag
Skaden skyldes at huset er blevet malet med maling der er for diffusionstæt, således at træet ikke kan 'ånde' og dermed rådner indefra. Dvs. Fugt inde fra boligen (såkaldt damptryk) kan ikke diffundere via konstruktionen. Ydermere er der blevet fuget mellem bjælkerne med elastisk fugemasse. Dette hindrer ligeledes fugt i at diffundere bort fra træet.
…
Skade Indvendigt:
Der ses afskalninger i malingen på facade mod syd/vest i alle værelser samt i stue.

Skadeårsag
Skadeårsagen er den samme som udvendigt, der er malet med en maling der er for diffusionstæt. Således kan fugt i træet ikke diffundere, og malingen skaller af. Foto med fugtmåling på 20 % træfugt er taget på facade mod syd/vest. Foto med fugtmåling på 11 % er taget på modsatte facade mod Nord/øst. Der er ikke på nuværende tidspunkt afskalninger på facade mod Nord/øst. Dette kan skyldes at slagregn oftest kommer fra syd og vest og dermed er denne facade mere udsat for slagregn, som kan trænge ind i træet, maling inde og ude er for diffusionstæt til at træet kan tørre ud derfor ses afskalninger både ude og inde på disse facader."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/1 2017 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Indvendigt:
Der ses afskalninger i malingen på vægge mod syd i alle værelser samt i stue. Foto 2-14.
Herefter nævnt som forhold 1.

Udvendigt:
råd flere steder udvendigt.
Foto: 23, 32 (sydøstligt hjørne af hus) foto: 19, 20 (sydvestligt hjørne ved terrasse)
Herefter nævnt som forhold 2.

9. 92049

Beskrivelse:
Forhold 1:
Der har ved besigtigelse indvendigt kunnet konstateres afskalling af maling i stue + værelser vendende mod syd dette udpræget fra overkant fodlister til ca. 1 m. højde. Der har flere steder ved disse afskalninger kunne måles forhøjet fugtniveau, dog er der ingen regelmæssighed i niveau spredt over væggen. Foto: 2, 5, 6, 8, 13, 14.
Referencemålinger er taget i indervægge + ydervæg mod nord. Foto 15 + 17.

Forhold 2:
Der har ved besigtigelse kunnet konstateres nedbrydning i form af råd, dette ved sydøstligt og sydvestligt hjørne, som beskrevet under punktet anmeldt forhold.

Konklusion:
Forhold 1:
Afskalning af maling skyldes at der utilsigtet er kommet vand til bjælkevægskonstruktion, dette kan skyldes revner i træværk udvendigt. Træværket udvendigt trænger til overfladebehandling (se under forhold 2). Foto: 21, 22, 23, 24, 27, 28, 31, 35, 36, 41, 42, 43. Denne afskalning vurderes ikke at have nogen konstruktiv betydning, og der har ikke kunnet konstateres yderligere følgeskade heraf. Afskalning har ikke været tilstede ved overtagelse men er et forhold der er opstået med tiden.

Forhold 2:
Råd i hjørner skyldes at der utilsigtet er kommet vand til bjælkevægskonstruktion, dette kan skyldes revner i træværk udvendigt. Med så udsat en beliggenhed er det vigtigt med løbende overfladebehandling. Træværket trænger til malerbehandling.
Råd ved sydvest vendt hjørne ved terrasse + sydøst vendt hjørne vurderes ikke pt. at have nogen risiko for bære- eller funktionsevne, og der har ikke kunnet konstateres yderligere følgeskader heraf, det er dog påkrævet at der gøres noget ved forholdet snarligt da råd ellers vil udvikle sig kritisk.
Det er ikke min vurdering at råd har været tilstede ved overtagelse, men er opstået med tiden.

Bjælkehus/konstruktion må siges at være lovlig konstruktion og almindelig byggeskik på udførelsestidspunktet. 1975.

Yderligere skal nævnes at huset er beliggende i kraftigt belastet miljø med syd facade vendende direkte mod vandet (ca. 50-75m)"

Tømrerfirma A har i overslag på udbedringsomkostningerne bl.a. anført:

"Der er benyttet forkert produkt på facaderne, både indvendigt og udvendigt.
Det ser ud til, at fladerne er malet med en heldækkende vandig maling.
Den rigtige behandling er at male med en transparent alkydmaling.
De mange vandholdige buler (under malingen) på indersiden af træværket på sydfacaden og de enkelte slim-svampe, på både ud- og indvendig side af sydfacaden er tegn på fugt i træet der ikke kan fordampe, da den bliver lukket inde bag malingsfilmen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

10. 92049

"**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.
…
3.5 Dækningen er betinget af:
– at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
– at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
…
3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede bygning – der er et bjælkesommerhus opført i 1975 og handlet med en anmærkningsfri tilstandsrapport – i 2013. Huset var på overtagelsestidspunktet malet såvel ind- som udvendigt og ligger kystnært. I 2016 lod klagerne en bjælkehusekspert undersøge nogle buler under den indvendige maling på den sydvendte væg. Eksperten konstaterede ifølge klagerne, at der var tale om fugt fra træet, der ikke kunne fordampe gennem malingen. Udvendigt bemærkede han trænedbrydning i bjælkeenderne i det sydøstlige hjørne af huset. Trænedbrydningen er blevet identificeret som råd. Klagernes husforsikringsselskab har afvist at dække rådskaderne. Klagerne anmeldte herefter forholdet over for ejerskifteforsikringen. Klagerne kræver, at selskabet dækker udgifter svarende til et fremlagt tilbud af 18/8 2017 på udbedring af rådskaderne af på 23.250 kr., afrensning af maling indvendigt og udvendigt på 14.000 kr., og at ny malerbehandling på 17.000 kr.

11. 92049

Det indklagede ejerskifteforsikringsselskab har over for nævnet afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at et træhus med en kystnær beliggenhed må forventes vedligeholdt løbende – særligt vejrudsatte facader og hjørner, og at skader, som opstår mere end 3 år efter overtagelsen og mere end 5 år efter sidste malerbehandling, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Ejendommen er endvidere blevet undersøgt af Dansk Bygningsanalyse A/S, tømrerfirma A, klagernes byggetekniske rådgiver, samt selskabets besigtigelseskonsulent.

Dansk Bygningsanalyse, klagernes byggetekniske rådgiver og tømrerfirma A har alle anført, at der er anvendt en for diffusionstæt maling, og at malingen er årsag til, at der ophobes fugt i træet, hvilket blandt andet resulterer i, at malingen buler ud indvendigt.

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at en tæt maling udendørs netop sikrede træet mod vandindtrængen udefra, og at det skyldes manglende vedligeholdelse af den udvendige maling, at der er trængt fugt ind.

Selskabets klageansvarlige har endvidere anført, at den maling, der var anvendt indvendigt, var producentanvist til indvendigt træ, og at der derfor ikke var tale om en fejlbehandling, ligesom forholdet alene har kosmetisk betydning og derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår de udvendige forhold, har selskabets klageansvarlige anført, at afskalningerne primært ses på de særligt udsatte – og kystvendte – facader mod syd, øst og vest, og at disse på grund af deres udsatte beliggenhed har behov for hyppig maling. For så vidt angår rådskaden, har selskabets klageansvarlige anført, at den er af begrænset omfang og kan udbedres for et beløb, der ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

12. 92049

Nævnet finder efter det oplyste om bygningens alder, materialevalg, vedligeholdelsestilstand og kystnære beliggenhed samt oplysningerne i tilstandsrapportens typehusbeskrivelse, at det anmeldte forhold, der angår de mest udsatte dele af konstruktionen, ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne først anmeldte forholdet ca. 3 år efter overtagelsen.

Nævnet bemærker, at man som huskøber ikke kan forvente, at en bygning er blevet optimalt vedligeholdt af tidligere ejere, og at ejendommens sælger efter det oplyste har ladet bygningen behandle med et træbeskyttelsesprodukt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand