Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. september 2018 blev i sag nr. 92251:

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 ejerskifteforsikring. Hun klager over selskabets afvisning af at dække anmeldte skader vedrørende afskallende maling på ejendommens facader og skimmelsvamp i et skråskab mod taget.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/8 2016 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/3 2016. Ejendommen er opført i 1920.

Forsikringen er tegnet med følgende klausul: "Forsikringen dækker ikke skader, der kan henføres til revnedannelser i renoverede facader inkl. følgeskader herfra, jf. TR s. 8 pkt. 2.1."

I klageskema af 25/7 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Afslag på dækning via ejerskifteforsikring for 2 skader: 1. Facade afskaller/revner pga. fejlagtig anvendt maling. 2. Skimmelsvamp i skab
> Ad. 1 På facaden er der blevet malet af tidligere ejer og der er anvendt maling som ikke er egnet til udendørs facademaling. Huset var nymalet ved overtagelse. Der var stadig malerbøtter tilstede. Det er formentlig plastikmaling ovenpå en kalket facade, hvilket ikke er åndbart. Der er ikke tale om at man har anvendt en maling som man på malingstidspunktet troede var ok til facaden - en-

hver fagmand ville vide at det ikke var egnet til udendørs facader af husets type. Facaden afskaller og revner og dermed er tilstanden ikke som kan forventes af ejendommen af alder og almindelig god vedligeholdelse. Der er udført forkert vedligeholdelse som dermed mindsker ejendommens stand og kvalitet væsentlig (uanset ejendommens alder og øvrige stand).
Ad. 2 Der er fundet skimmelsvamp i et indbygget skab mod skunken (taget) på 1. sal. Som det fremgår af mail fra tidligere ejer af 5. februar 2018 er taget udskiftet i 2015 af tidligere ejer i samarbejde med professionelle håndværkere. Der er ikke udført efterisolering jf. gældende lovgivning ved udskiftning af ældre tage. Dette har medført en kuldebro i taget mod skabet, som medfører dannelsen af skimmelsvamp. Dette er en væsentlig skade - både skab og væg er skadet - også selvom skabet fjernes. Skabet er indbygget i væggen og kan derfor ikke uden større indgreb i væggens konstruktion fjernes. Det gøres gældende at man ved nyt tag på bygning af denne alder må forvente at foretage efterisolering, og det fastholdes at der er sket en skade, der er omfattet af forsikringen

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
I forhold til begge skader ønskes det opnået at det anerkendes at de er omfattet og dækket af ejerskifteforsikringen tegnet hos Tryg ifm. købet af huset i 2016."

Selskabet har i brev af 3/5 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Tilstandsrapporten**
Af tilstandsrapporten fremgår følgende vedrørende facaderne.

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er mindre revnedannelser i pudset murværk primært på sydlig udbygning med pudset udvendig efterisolering Note: Forholdet vurderes ikke at give følgeskade. Facader er generelt velpasset.
	K2	Øverste murede gavltrekanter mod nord og syd over hanebåndsloft mangler forankring til tagspær efter montering af ny tagbelægning/undertag. Note: Der kan opstå alvorlige revner i nævnte murværk ved evt. kraftig vindbelastning.
2.4 Altaner	K1	Der er lidt malingsafskalning på kan af altanpladen ved hjørnet mod vej Note: Skaden er af mindre omfang

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er generelt god bl.a. med nyt pænt skifereternit tag med undertag samt kvistbeklædning i 2015. Der må dog påregnes enkelte forbedringer samt normal løbende vedligeholdelse, herunder i sidelister for altandør. Udhus er pænt vedligeholdt men mangler tagrende mod skel.

3. Hvad dækker forsikringen
3.1. Skader og fysiske forhold
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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vores vurdering
Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til forsikringsretlige forhold, er denne reel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Det vil med andre ord sige, at det er klager, der skal dokumentere, at et forhold opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Samtidig er det først efter, det er konstateret, at der er tale om en dækningsberettigende skade, at det skal vurderes, om undtagelsesbestemmelserne kan finde anvendelse.

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at facadens maling afskaller nogle steder. Disse afskallinger har ikke konstruktiv betydning for ejendommen, og det er fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke afviger fra, hvad man kan konstatere ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

Malede facader er mere vedligeholdelseskrævende end facader med blank mur, og som det fremgår af Ankenævnets kendelse nr. 79.291 kan man ikke som huskøber forvente, at facadernes vedligeholdelse gennem tiden har været optimal, og der påhviler huse af denne art og alder en latent vedligeholdelsesforpligtigelse.

Det er efter vores opfattelse denne vedligeholdelsesforpligtigelse, der er tale om i denne sag.

Eller med andre ord er den udbedring, som skal foretages, en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, og en ejerskifteforsikring dækker ikke almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Vedrørende skimmel i skråskab.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade over en ejerskifteforsikring; men det forudsætter, at forholdet på overtagelsestidspunktet havde en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommen på det tidspunkt ikke kunne anvendes som beboelse.

Ved vores besigtigelse kunne der konstateres en mindre skimmelangreb, og henset til, at klager har beboet ejendommen i mere end 16 måneder inden forholdet blev anmeldt til os, finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelsvampen i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Det er endvidere vores opfattelse, at den skimmelsvamp, der er konstateret i skabet, kan fjernes ved almindelig fortløbende vedligeholdelse af skabet.

Vores taksator har vurderet, at årsagen til den konstaterede skimmelsvamp er en kuldebro, og det er klagers opfattelse, at årsagen til kuldebroen er, at der ikke er tilstrækkeligt isoleret i forbindelse med den udskiftning af tagbelægningen

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at der ikke i forbindelse med omlægningen af tagbelægningen er foretaget en forhøjelse af tagkonstruktionen, med henblik på en yderligere isolering af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at det ikke er forventeligt, at der i forbindelse med udskiftning af tagbelægningen foretages en ekstra isolering af tagkonstruktionen, og det er efter vores opfattelse ikke usædvanligt, at der er eller kan opstå kuldebroer i ejendomme af samme alder og stand, som klagerens.

Hvis der skulle være lovkrav i relation til isoleringsgraden i forbindelse med udskiftning af tagbelægningen i 2015, fremgår det af betingelsernes pkt. 5.2, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, medmindre der er sket en skade, som defineret i betingelserne.

Idet der ikke er konstateret en skade, som defineret i betingelserne, vil forholdet, hvis der eventuelt skulle være offentlige lovregler omkring isolering ved udskiftning af tagbelægningen, ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi må ligeledes af denne årsag fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold."

Af taksatorrapport af 19/12 2017 fremgår blandt andet:

"**1. Afskallet facademaling**
Bygningen er murmestervilla fra 1910, ejendommen er facademalet kort tid inden overtagelsen.

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere mindre områder med afskallet og løstsiddende maling, der er ingen skader på den underliggende puds.
Årsagen til disse afskallinger skal findes i det forhold at facaderne ikke har været afrenset for kalkmaling, inden maling med den ny type maling.
Man må forvente en årlig vedligeholdelse af facaderne, malet med denne type maling, denne vedligeholdelse består af afrensning af løstsiddende maling, og derefter malerbehandling med eksisterende malingstype af de afrensede områder.

Forholdet medfører ingen risiko for følgeskade, forholdet er rent kosmetisk

…
2. Kuldebro i indbygget skab ved skunk på 1. salen
Ved besigtigelsen kunne der konstateres et mindre angreb af skimmelvækst i indbygget skab mod skunk på 1 salen, dette skimmelangreb skyldes en kombination af kuldebroer i skunkvægge samt stillestående luft i skab.
Dette er velkendt problem i bygninger af denne alder, og selv om tagbelægningen er udskiftet på dette hus, ser det ikke ud til at taget er hævet for merisolering, så derfor er det som man må forvente i en bygning af denne alder."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:

Facader

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning for, at ejendommens facademaling skaller af. Klageren har anført, at huset fremstod nymalet ved overtagelsen, og at der er anvendt maling, som ikke er egnet som udendørs facademaling. Hun mener, at der er tale om plastikmaling, der er påført en tidligere kalket facade og anfører, at dette er en fagmæssig fejl.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der alene er tale om mindre områder med afskalninger, og at der ikke ses skader på den underliggende puds, hvorfor udbedringen hører under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Ifølge selskabets taksators vurdering er årsagen til skaden, at facaderne ikke er afrenset for kalkmaling, inden der blev foretaget overfladebehandling med en anden type maling. Forholdet afviger efter selskabets opfattelse ikke fra, hvad man kan konstatere ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og udgør derfor ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved facaden, der udgør skade eller nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning af de anmeldte skader på ejendommens facademaling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på ejendomme som den pågældende, og at man som køber ikke kan forvente, at vedligeholdelse af facaderne gennem årene er sket optimalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at malingbehandlingen har medført et særligt omfattende vedligeholdelsesbehov vedrørende facaderne, der går ud over, hvad klageren med rimelighed måtte forvente. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i kystnært område, hvilket kan medføre en øget vedligeholdelsesbyrde.

Skimmelsvamp i skråskab

Klageren har oplyst, at ejendommens tag blev udskiftet i 2015 af professionelle håndværkere, og at kravene til efterisolering af taget ikke blev overholdt. Der er derfor opstået en kuldebro bag et indbygget skab under en skråvæg ud mod taget, hvilket har medført skimmelsvamp som følge af kondensdannelse, der opstår inde i skabet. Klageren kræver, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af forholdet.

Selskabet har anført, at der er tale om et mindre angreb af skimmelsvamp, der kan fjernes ved fortløbende vedligeholdelse af skabet. Selskabet har endvidere anført, at der ikke er tale om et angreb af skimmelsvamp af et sådant omfang, at ejendommen ikke kan anvendes til beboelse. Endelig har selskabet anført, at det ikke er forventeligt, at der i forbindelse med udskiftning af tagbelægningen foretages ekstraisolering af tagkonstruktionen, og at det er sædvanligt, at der i et ældre hus som klagerens forekommer kuldebroer. Der er efter selskabets opfattelse derfor ikke tale om et forhold, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel, herunder at isoleringskrav i henhold til lovgivningen ikke er overholdt. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

7. 92251

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forekomsten af skimmelsvamp i skabet som følge af en kuldebro udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at der ved afgørelsen ikke kan bortses fra, at ejendommen er fra 1920, og at kuldebroer i ejendomme fra den tid er sædvanligt forekommende, hvilket kan medføre, at indbyggede skabe op ad ydervægge/tagkonstruktioner o.l. har begrænset anvendelse. Da kravene til isolering har til formål at begrænse behovet for opvarmning af boligen, finder nævnet, at den omstændighed, at der i 2015 er lagt ny tagbelægning, ikke udelukker – uanset om isoleringskravene måtte være opfyldt – at der bag indbyggede skabe o.l. fortsat vil kunne forekomme kuldebroer som følge af f.eks. ujævn isoleringstykkelse.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand