Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 93312:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har en ejerskifteforsikring. I klage af 12/1 2019 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
På vegne af forsikringstager skal jeg bede Ankenævnet tage stilling til sagen mod Dansk Boligforsikring. Sagens uenighed fremgår af de vedlagte bilag 7 til 14, som beskriver den dialog og uenighed, der er mellem forsikringstager og forsikringsselskabet. Ligeledes er der vedlagt bilag 1.a med kronologisk oversigt over sagens gang med forsikringsselskabet.

Forsikringstagers beskrivelse:
Jeg overtager ejendommen den 01.08.2016 og i foråret 2017 planlægger jeg at indhente tilbud på maling af facaden. Jeg var helt klar over, at facaden skulle males, da det fremgik af min tilstandsrapport: K1 Facademalingen/behandlingen ses generelt med afskalninger og mindre revner fx i gavl mod vej og mod haven. Jeg var derfor ikke i tvivl om at jeg skulle male facaden for egen regning.

I forbindelse med den lokale maler … gennemgang af facaderne konstaterer han, at selve den underliggende puds på facaderne er lavet forkert, og at malingen derfor ikke vil kunne blive fastholdt på facaden. Maleren oplyser mig, at en ny malerbehandling vil skalle af igen, og at det derfor vil være spild af penge at male huset. Jeg beder på den baggrund maleren om at indhente en sagkyndig erklæring på det faktiske omfang (Bilag 1). Herefter den 01.05.2017 anmelder jeg dette til forsikringsselskabet, der på baggrund af en fællesbesigtigelse med min maler … den 08.05.2017 afviser forholdet skriftlig den 22.05.2017, fordi jeg var advaret med K1 anmærkningen i tilstandsrapporten. Jeg beder min rådgiver om at overtage sagsbehandlingen, da jeg ikke er enig i forsikringsselskabets afgørelse og afvisning af det anmeldte forhold.

Som forsikringstagers rådgiver finder jeg, at det er sandsynliggjort, at skaden opfylder skadesbegrebet jf. bilag 1, og jeg finder det yderst kritisabelt, at forsikringsselskabet hverken har foretaget en sagkyndig gennemgang af forholdene eller indhentet alternative tilbud på udbedring af skaderne.

I bilag 1 fremgår det, at den sagkyndige fagperson hos [malingforhandler], Teknisk Chef … efter undersøgelse af de faktiske forhold konkluderer, at ejendommen, end ikke ved maling af facaden hvert eneste år, kan undgå afskalning og fastholdelse af malingen:

Citat: Det vil ikke være muligt med almindelig vedligeholdelse, at fastholde maling på facaden, selvom man hvert eneste år nymalede facaden. Facadens beskaffenhed er ikke egnet til at der kan fortages en malerbehandling uden en total afrensning indtil et fast pudslag fortages.

Af bilag 7 til 14 fremgår den samlede korrespondance, som jeg har ført på vegne af forsikringstager i sagen forud for indbringelse til nævnet. Det er min klare opfattelse, at det helt grundlæggende strider imod baggrunden for en ejerskifteforsikring, hvis fysiske forhold ved bygningen som nedsætter ejendommens værdi/byggetekniske værdi i nævneværdig grad ikke dækkes af forsikringen.

Desuden har forsikringsselskabet fremstillet urigtige oplysninger i sagen som en begrundelse for deres afvisning af skaderne, idet den klageansvarlige fremførte følgende påstand, som afslag på forsikringsdækning: Tidligere ejer har oplyst, at huset ikke er blevet malet i hans ejertid, dvs. siden 2010. Det nuværende malingslag er dermed minimum 7 - 8 år gammelt. Sælger har alene vedligeholdt facaderne ved at fjerne afskalninger og genbehandle med maling. Jf. bilag9

Af det skriftlige svar modtaget fra sælger oplyses efter købers/forsikringstagers henvendelse, at sælger i hans ejertid: oplevede at facademalingen hvert år skallede af i større områder, og at det var nødvendigt at male hvert år eller hvert andet år på nye områder af facaden som skallede af og på områder, hvor de tidligere havde malet og som skallede af igen. Jf. bilag 10
At den sagkyndige fagperson samtidig meddeler, at facadens beskaffenhed ikke er egnet til at foretage malerbehandling på, fordi pudslaget bag malingen ikke er udført korrekt og ikke har korrekt vedhæftning, går derfor langt udover de oplysninger, som er angivet i tilstandsrapporten, og forsikringstager har ikke på baggrund af anmærkningens karakter været advaret om, at han skulle foretage en total afrensning af pudslaget til fast underlag, for at en ny malerbehandling vil kunne blive siddende på facaden. Jf. bilag 1
Derfor fastholder forsikringstager og jeg påstanden om, at Dansk Boligforsikring skal genoptage sagen og dække de omkostninger, som udbedringen af forkert udført facadepuds vil koste. Dog vil forsikringstager ikke gøre krav på omkostninger til selve malingen jf. bilag 4, men alene omkostninger til at få udbedret de bagvedliggende fejl og mangler i pudsen jf. bilag 3.

Som følge af forsikringsselskabets behandling af denne sag, stilles der krav om at omkostningerne til udbedring jf. bilag 3 forrentes jf. FAL § 24, 14 dage efter tilbuddets udarbejdelse. Ligeledes stilles krav til dækning af forsikringstagers omkostninger til rådgiver forud for indbringelse af sagen til Ankenævnet for Forsikring på 5.000,- eks. moms."

Selskabet har den 8/3 2019 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**

Sagen vedrører afskallet maling på facader. Dansk Boligforsikring A/S har afvist forholdet, da det er selskabets opfattelse at malingsafskalningerne ikke går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten og husets alder, og at der ikke er grundlag for at antage at afskalningerne vil kunne medføre nærliggende risiko for skade. Klager ønsker dækning til udbedringen af facadepuds i form af sandblæsning og filtsning af huset.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … den 31. juli 2016. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftale er fremlagt af klager, bilag 6.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 25. februar 2016. Tilstandsrapporten ses fremlagt af klager, bilag 5.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år. Kopi af police med dertil hørende forsikringsbetingelser fremgår af klagers bilag 14.

Den 1. maj 2017 anmeldte klager, at der er fejl/skader på facaderne, idet [malingforhandler] har oplyst, at facadens beskaffenhed ikke er egnet til, at der kan foretages en malerbehandling uden en total afrensning. Kopi af skadeanmeldelse vedlægges som bilag A. Rapport fra [malingforhandler] fremgår af klagers bilag 1.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget forholdet den 8. maj 2017. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag C.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 22. maj 2017. Afgørelsen fremgår af klagers bilag 7.

Den 14. juni 2017 sender klagers rådgiver en klageskrive til selskabets klageafdeling, bilag 8.

Selskabet fastholder afvisningen ved mail af 4. september 2017, bilag 9.

Klagers rådgiver sender nye oplysninger til klageafdelingen den 13. december 2017, bilag 11.

Afvisningen fastholdes i mail af 18. april 2018, bilag 13a.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klagers ejendom er opført i 1928. Ejendommen fremstår med pudset og malerbehandlet facader.

Klager oplyser i sagsfremstillingen til Ankenævnet, at han i foråret 2017 planlagde at indhente et tilbud på maling af facaden. Klager oplyser, at han var klar over, at facaden skulle males efter oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 2.1, hvor det fremgår at 'Facademalingen/behandlingen ses generelt med afskalninger og mindre revner fx i gavl mod vej og mod haven'.

Ifølge [malingforhandler] vil det ikke være muligt med almindelig vedligeholdelse, at fastholde maling på facaden, selvom man hvert eneste år nymalede facaden fordi facadens beskaffenhed ikke er egnet til, at der kan foretages en malerbehandling uden en total afrensning indtil et fast

pudslag foretages. [Malingforhandler] oplyser endvidere, at en behandling på det eksisterende underlag ikke er i overensstemmelse med malerfagets retningslinjer.

Det er selskabets opfattelse, at man som køber af en ældre ejendom i almindelighed ikke kan have en forventning om, at arbejdet er udført i henhold til malerfagets retningslinjer, jf. kendelse nr. 82.107, som omhandler en ejendom fra 1927 med pudsede facader, hvor nævnte udtaler at 'Pudsede huse af den angivne alder vil ofte oprindeligt være kalkede, og en køber kan efter nævnets opfattelse ikke gå ud fra, at malerarbejdet er udført optimalt i forhold til den viden, man har i dag. I nævnets overvejelser er tillige indgået, at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede huse, og at afskalninger forekommer efter årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.'

Uanset at malermesteren ikke vil garantere for en nymaling af facaderne medmindre der udføres en total afrensning, er det ikke ensbetydende med at der forligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, er det afgørende om der på overtagelsestidspunktet er aktuelle skader, udover hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten, og om der er forhold som medfører nærliggende risiko for skade.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent har konstateret generel afskalning af maling på huset pudsede facader, hvilket stemmer overens med anmærkningen i tilstandsrapporten. Afskalningerne viser, at huset har været malet flere gange, idet der flere steder under afskalningerne kan ses, at huset har været malet i en anden farve.

Tidligere ejer har til selskabet oplyst, at hele huset ikke er blevet malet i hans ejertid fra 2010-2016, men at han har foretaget pletvise reparationer af ejendommen. Det samme bekræfter tidligere ejer i bilag 10 til klager. Selskabet er derfor uforstående over for klagers rådgivers påstand om, at selskabet skulle have givet urigtige oplysninger.

Oplysningerne fra sælger betyder, at det nuværende malingslag minimum er 8 år gammelt de steder, hvor der ikke er foretaget reparationer.

Som klager selv bekræfter, er han via anmærkningen i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på afskalninger og revner i facaderne. Klager har derfor kunne regne med, at facaderne kræver almindelig vedligeholdelse. Det er selskabets opfattelse at det er helt normal vedligeholdelse af et ældre hus, at man gennemgår facaderne én gang om året og får udbedret revner og afskalninger lige som sælger har gjort.

På baggrund af ovenstående er det selskabets opfattelse, at afskalning af maling på facaderne ikke udgør en skade, idet det ikke går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten og husets alder. Det er endvidere ikke dokumenteret, at facaderne er fejlbehandlet og at der ikke har været anvendt gængse materialer og udførelsesmetoder på facaderne, jf. Bekendtgørelse om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer (BEK nr. 13 af 12/01/2012)."

Klagerens repræsentant har den 21/3 2019 bl.a. anført:

"På vegne af forsikringstager skal jeg fremlægge følgende uddybende skriftlige forklaring fra sælger af ejendommen … (21.03.2019).

Forsikringsselskabet lægger til grund i deres afvisning overfor Ankenævnet, at de i en telefonsamtale med sælger er blevet oplyst følgende: *Tidligere ejer har til selskabet oplyst, at hele huset ikke er blevet malet i hans ejertid fra 2010-2016, men at han har foretaget pletvise reparationer af ejendommen. Det samme bekræfter tidligere ejer i bilag 10 til klager. Selskabet er derfor uforstående over for klagers rådgivers påstand om, at selskabet skulle have givet urigtige oplysninger. Oplysningerne fra sælger betyder, at det nuværende malingslag minimum er 8 år gammelt de steder, hvor der ikke er foretaget reparationer.*

Sælger skriver i en skriftlig mail til den nye ejer og forsikringstager (Bilag: Skriftligt svar fra sælger)

Citat: I løbet af de få år, som jeg boede i huset måtte jeg gentagne gange reparere de tidligere malede områder, men også nye områder med afskalninger, som løbende kom til. Jeg undrede mig over at malingen år efter år gik i stykker og faldt af, men havde ikke tænkt over, at det kunne være pudset, som var problemet.

Dog bemærkede jeg, at da vi flyttede en dør i havestuen og fik lavet nyt pudset murværk i den gamle døråbning, var der ikke problemer der.

Ovenstående mener jeg bestemt at have oplyst l forsikringsselskabet da de tidligere kontaktede undertegnede telefonisk vedrørende sagen. Citat slut.

Forsikringstager ser frem til Ankenævnets afgørelse og har ikke yderligere kommentar."

Af tilstandsrapport af 25/2 2016 fremgår det bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand – fortsat
2. Ydervægge
2.1 Facader/gavle
K1 Facademalingen/behandlingen ses generelt med afskalninger og mindre revner fx i gavl mod vej og mod haven."

Af teknisk undersøgelse af 25/4 2017 fremgår bl.a.:

"Vedr. facaderenovering af …
Med henblik på at udarbejde et forslag til malerbehandling af ovenstående, har undertegnede besigtiget emnet d. 24.07.2017

Aktuel tilstand
Huset facade er pudset og gentagende gange malebehandlet. Facaden er præget af graverende revnedannelser i de enkelte malingslag, som har ført til afskalninger på alle husets facadepartier. Afskalningerne afslører en kraftig afsmittende mineralisk underlag. Facaden bærer også præg af at der fortaget talrige udbedringer efter tidligere afskalninger.

Det vurderes at der tidligere er påført maling uden en tilstrækkelig afrensning eller grunding eller en kombination af begge dele, har være fortaget.

Konklusion
Det vil ikke være muligt med almindelig vedligeholdelse, at fastholde maling på facaden, selvom man hvert eneste år nymalede facaden. Facadens beskaffenhed er ikke egnet til at der kan fortages en malerbehandling uden en total afrensning indtil et fast pudslag fortages. Alle malingslag skal fjernes! En sandblæsning med eller uden vand og et tilpasset tryk, kunne være en mulighed. En behandling på det eksisterende underlag er ikke i overensstemmelser med malerfagets retningslinjer."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/5 2017 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsesnotat**
Anmeldt forhold: Fejlbehandlet malet facade.

Beskrivelse:
Der ses generelt afskalning af maling på husets facader, foto 1 til 21

Årsag:
Når man ser på de steder hvor det yderste lag maling skaller af, så fremkommer der en anden farve maling, hvor man kan se at huset tidligere har været malet i en anden farve. foto 1, 2, 6, 15, 18 & 19.

Krakeleringer er som regel et tegn på, at malingslaget er slidt.
Der er en del reparationer og flere malingslag. Det gør med tiden overfladen mindre åndbar. Hvis afskalninger og revner ikke løbende udbedres vil forholdet udvikle sig.

Har det konstruktiv betydning?
Nej, forholdet er rent kosmetisk.

Alderen på det skadede?
Selve huset er fra 1928, 89 år. Hvornår huset er malet vides ikke, men før 2010 iflg. billede fra google.

Er det en lovlig konstruktion? Ja

Er der følgeskader? Nej

Har anmeldte forhold eller årsag været tilstede ved overtagelse? Ja, iflg. oplysning i TR

Tilstandsrapport:
Der er under punkt 2.1 en K1 anmærkning 'Facademalingen/behandlingen ses generelt med afskalninger og mindre revner fx i gavl mod vej og mod haven'.

Andre anmærkninger, der kunne have indvirkning på anmeldte forhold:
Der er under 2.4 følgende anmærkninger: K2 'Der ses mindre murrevne i mur om altan mod vej. Note: Dette kan medføre indsivning af fugt og skaden kan udvikle sig'.

Anmærkninger kan være medårsag til yderligere afskalning af maling, samt skader på murværk/puds.

Udbedring:
Afrensning af løstsiddende maling og ny maling

Bilag:
Foto: 1-22

Interne bemærkninger:
FT har den mening af forholdet skal dækkes af forsikringen, og snakkede allerede om advokat.
FT`s malermester gav under besigtigelsen også udtryk for at det var rent kosmetisk, men mente dog at FT burde kunne have forudsætning om at han ikke skulle i gang med en total behandling af facaderne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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 af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet er endvidere forelagt billeder af husets facade.

8. 93312

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – en villa fra 1928 – den 1/8 2016. Han anmeldte den 1/5 2017, at det underliggende pudslag på ejendommens facader er lavet forkert, hvilket medfører, at malingen afskaller, og at det ikke vil være muligt at male huset.

Af tilstandsrapporten fremgår det med karakteren K1, at "facademalingen/behandlingen ses generelt med afskalninger og mindre revner fx i gavl mod vej og mod haven".

Selskabet har afvist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade, da afskalninger og revner i facademalingen/behandlingen er angivet i tilstandsrapporten, og forholdet efter selskabets opfattelse ikke går ud over, hvad klageren med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten og husets alder.

Af teknisk undersøgelse af 25/4 2017 fremgår blandt andet, at "husets facade er pudset og gentagende gange malebehandlet. Facaden er præget af graverende revnedannelser i de enkelte malingslag, som har ført til afskalninger på alle husets facadepartier. Afskalningerne afslører en kraftig afsmittende mineralisk underlag. Facaden bærer også præg af at der fortaget talrige udbedringer efter tidligere afskalninger. Det vurderes at der tidligere er påført maling uden en tilstrækkelig afrensning eller grunding eller en kombination af begge dele, har være fortaget".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at tilstandsrapportens beskrivelse af skaderne på facaderne er misvisende eller klart ufyldestgørende og dermed klart forkert.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver, at facademalingen/behandlingen generelt ses med afskalninger og mindre revner, og nævnet finder, at klageren på den baggrund har haft mulighed for at tage forholdets karakter, betydning og omfang i betragtning før købet af ejendommen.

9. 93312

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1928, og at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og det gælder navnlig, når der er i tilstandsrapporten er gjort anmærkninger for så vidt angår facadernes maling/behandling.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at det anmeldte forhold har konstruktiv betydning for bygningen i øvrigt, hvorfor nævnet finder, at karakteren K1 i tilstandsrapporten må anses for korrekt.

Nævnet bemærker, at der på baggrund af sagens resultat ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til rådgiver.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand