Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 93556:

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 tegnet ejerskifteforsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftning af udvendig træbeklædning på grund af fugt- og rådskader.

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 4/5 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2.2. Beklædninger	K1	Beklædningen af træ over/under vinduerne er begyndt at slå fra f.eks. mod nord. Note: Der er ikke blødt træværk, men især de påsatte lister der er skruer på x-finer er vind og vejr bidt, og med revnedannelser.

I klageskema af 16/3 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Vi har modtaget afgørelse på klagen til Dansk Boligforsikring, jf. vedhæftede bilag. Klagen er desværre blevet afvist, og Dansk Boligforsikring fastholder, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Dansk Boligforsikrings begrundelse er som følger:
> - At tilstandsrapporten beskriver forholdet tilstrækkeligt, og at det må forventes med en sådan anmærkning, at forholdet kan udvikle sig, hvis der ikke foretages vedligehold.
> - At facadebeklædningen er fra ejendommens opførelse i 1971, og at vi har boet i ejendommen i 1,5 år uden at have foretage vedligeholdelse, hvilket er årsag til skaden.

Danske Forsikring henviser til to afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring, som omhandler revnedannelse, og hvor de har fået medhold i en klage.

Det er imidlertid vores vurdering, at Dansk Boligforsikring ikke i tilstrækkelig grad inddrager det forhold, at tilstandsrapporten ikke nævner nogen form for fugt eller råd, men derimod udtrykkeligt angiver, at 'der ikke er blødt træværk', og at vores skadesanmeldelse ikke går på revnedannelse i træværket, men derimod fugt og rådskader. Det forhold, at der tilsyneladende er udført en mangelfuld reparation, som er malet over, peger også på, at der formentlig er forsøgt at skjule problemer.

Med hensyn til de afgørelser, som Dansk Boligforsikring henviser til, mener vi ikke, at de er relevante, da skadesanmeldelsen i kendelserne går på vindridser og revnedannelse, som er beskrevet i tilstandsrapporten. I vores tilfælde anmeldes der netop en skade (fugt og råd), som ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker, at opnå dækning for den påkrævede udskiftning af husets udvendige træværk."

Selskabet har i brev af 24/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører udvendig træbeklædning som klager ønsker udskiftet. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da det er selskabets opfattelse, at beklædningens tilstand må tilskrives slid og ælde samt at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, den 1. august 2017. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen den 4. maj 2017. Tilstandsrapporten ses fremlagt af klager.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 28.000 i forsikringsperioden på 10 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 13. november 2018, at udvendigt træværk ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, at vinduerne er konstrueret forkert og at der foreligger en nærliggende risiko for skade. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen den 29. november 2018. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 7. januar 2019, jf. **bilag E.**

Afgørelsen er påklaget til Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling, der har fastholdt afvisningen. Korrespondancen ses fremlagt af klager.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1971.

Ejendommens facade er beklædt med træ omkring vinduer. Træbeklædningen vurderes at være fra ejendommens opførelse og dermed 46 år gammel, da klager overtager ejendommen.

Tilstandsrapporten som er udarbejdet 3 måneder før klager overtager ejendommen og ca. 1,5 år før anmeldelsen, har følgende anmærkning og beskrivelse vedrørende træbeklædningen:

2.2. Beklædninger	K1	Beklædningen af træ over/under vinduerne er begyndt at slå fra f.eks. mod nord. Note: Der er ikke blødt træværk, men især de påsatte lister der er skruer på x-finer er vind og vejr bidt, og med revnedannelser.

Ved besigtigelsen af ejendommens træfacader, vinduer og døre har selskabets besigtigelseskonsulent oplyst at der er monteret lister på krydsfinerplader. Listerne er vejrbidte og ses med vindridser. Enkelte steder kan der ses begyndende råd i lister. Ifølge besigtigelseskonsulenten skyldes fugt og begyndende råd i listerne, at listerne ikke er blevet vedligeholdt i klagers ejertid. Derved kan der trænge vand ind i træet via. listernes revner. Der er ikke konstateret følgeskader efter facadens tilstand.

I sagsfremstillingen til Ankenævnet gør klager gældende, at selskabet i behandlingen ikke inddrager det forhold at tilstandsrapporten ikke nævner nogen form for fugt eller råd, men derimod angiver, at *'der ikke er blødt træværk'*.

Det vurderes ikke at der var fugt eller råd ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Såfremt det skulle have været tilfældet, kan det undre at forholdet først anmeldes 1 år og 4 måneder efter overtagelsen.

Facader af træ er særligt udsatte for vejr og vind, hvorfor man må påregne vedligehold. Hvis selv helt små revner ikke vedligeholdes vil revnerne udvikle sig i takt med påvirkning af vand, blæst og frost. Eftersom facaden ikke er blevet vedligeholdt i klagers ejertid, er det ikke usædvanligt at der kan konstateres fugt og opstå begyndende råd i bunden af lister efter 1 år og 4 måneder.

På baggrund af ovenstående er det selskabet opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I klagen til Ankenævnet gør klager endvidere gældende, at der er udført en mangelfuld reparation, som er malet over, hvilket indikerer at man har forsøgt at skjule problemet. Det er korrekt, at der under et vindue er udført reparation med fugemateriale, som efterfølgende er malet over, hvilket har medført råd i de første 3 pyntelister.

Klager har til konsulenten oplyst at husforsikringen dækker aktuelle rådskader. Selskabet har ikke set dokumentation herfor, men uanset om husforsikringen dækker råd eller ej, vil det ikke overstige 5.000 kr. inkl. moms at sætte en ny plade op og erstatte de første 3 pyntelister med nye. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringen.

Klagen bør dermed afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af skadeanmeldelse af 13/11 2018 fremgår bl.a.:

"**Hvordan blev skaden opdaget**
I forbindelse med en mindre fugtskade i stuen, så kiggede en taksator fra vores husforsikring ([andet forsikringsselskab]) også på husets udvendige træværk og vinduerne.

I samme forbindelse havde vi også besøg af en taksator fra Dansk Boligforsikring, som også kiggede på træværket og vinduerne, men ikke umiddelbart har forholdt sig til dette i sin vurdering, da anmeldelsen kun omhandlede fugtskaden i stuen:

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Taksator fra husforsikringen har vurderet følgende:

'At vinduer og træværk ikke har været korrekt beskrevet eller korrekt bedømt i tilstandsrapporten, da det står beskrevet som K1 i tilstandsrapporten, men det egentlig burde have været vurderet til K3.

At vinduerne generelt er konstrueret forkert.

At det er meget vigtigt at træværket og vinduerne bliver skiftet/repareret hurtigst muligt, fordi der foreligger nærliggende risiko for fremtidige skader.

At det er min opfattelse, at den byggesagkyndig, der har udført tilstandsrapport, burde have set, at der var begyndende råd som er forsøgt repareret med gummifuge, og herefter dækket til med maling. Det er ikke en rigtig og holdbar løsning, og derved mener jeg det skulle være nævnt i tilstandsrapport.' "

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/11 2018 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:**
Ved besigtigelse af ejendommens træfacader, og vinduer/døre kan det konstateres at lister monteret på krydsfinerplader er vejrbidte og med vindridser, enkelte steder ses der nu begyndende råd i lister. Foto 5-19.

På facade mod nord kan det yderligere konstateres at der ved hjørne under vindue er forsøgt udført reparation med fugemateriale, og efterfølgende overmaling. Foto 2-4.

Konklusion:
Råd i lister og pladehjørne må tilskrives at der grundet for langt tidsinterval mellem overfladebehandlinger, er opstået revner i træværket, dette har givet vand adgang til træet.

Det vurderes at anmeldte forhold omkring facader i et vist omfang har været tilstede ved overtagelsen, hvilket underbygges af anmærkning i tilstandsrapport. Jeg vil i øvrigt mene at denne anmærkning er dækkende og korrekt, og ikke skulle være anmærket anderledes. Der vurderes ikke at der siden overtagelsen er foretaget vedligeholdelse af facaderne, hvilket er medvirkende til de begyndende rådskader der ses nu.

Facade beklædningen er fra ejendommens opførelse i 1971, og er udført tidstypisk.

Husforsikringen dækker ifølge forsikringstager, de aktuelle rådskader, forsikringstager har dog en forventning om at vi skal ind i dækning omkring facaderne generelt, dette for at undgå fremtidige skader, jeg har i den forbindelse oplyst forsikringstager om at vi ikke går ind i vedligeholdelsesmæssige forhold, men udelukkende forholder os til aktuelle skader der ligger under skadesbegrebet for ejerskifteforsikring.

Der har ikke kunnet konstateres følgeskader efter facadernes tilstand, og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko herfor."

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.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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.

…
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 misvi-

sende 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.

…

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

…

4.9

- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2017. Ejendommens facade er beklædt med træ over og under vinduerne. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftning af udvendig træbeklædning på grund af fugt- og rådskader. Det er hans opfattelse, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Han har anført, at "tilstandsrapporten ikke nævner nogen form for fugt eller råd, men derimod udtrykkeligt angiver, at 'der ikke er blødt træværk', og at vores skadesanmeldelse ikke går på revnedannelse i træværket, men derimod fugt og rådskader. Det forhold, at der tilsyneladende er udført en mangelfuld reparation, som er malet over, peger også på, at der formentlig er forsøgt at skjule problemer".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, da det er selskabets opfattelse, at beklædningens tilstand må tilskrives slid og ælde, samt at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det er korrekt, at der under et vindue er udført reparation med fugemateriale, som efterfølgende er malet over, hvilket har medført råd i de første 3 pyntelister. Selskabet har endvidere anført, at uanset om husforsikringen dækker råd eller ej, vil det ikke

overstige 5.000 kr. inkl. moms at sætte en ny plade op og erstatte de første 3 pyntelister med nye, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/11 2018 fremgår det blandt andet, at "ved besigtigelse af ejendommens træfacader, og vinduer/døre kan det konstateres at lister monteret på krydsfinerplader er vejrbidte og med vindridser, enkelte steder ses der nu begyndende råd i lister. Foto 5-19. På facade mod nord kan det yderligere konstateres at der ved hjørne under vindue er forsøgt udført reparation med fugemateriale, og efterfølgende overmaling. Foto 2-4". I notatet konkluderes det, at "råd i lister og pladehjørne må tilskrives at der grundet for langt tidsinterval mellem overfladebehandlinger, er opstået revner i træværket, dette har givet vand adgang til træet. Det vurderes at anmeldte forhold omkring facader i et vist omfang har været tilstede ved overtagelsen, hvilket underbygges af anmærkning i tilstandsrapport. Jeg vil i øvrigt mene at denne anmærkning er dækkende og korrekt, og ikke skulle være anmærket anderledes. Der vurderes ikke at der siden overtagelsen er foretaget vedligeholdelse af facaderne, hvilket er medvirkende til de begyndende rådskader der ses nu. Facade beklædningen er fra ejendommens opførelse i 1971, og er udført tidstypisk. Husforsikringen dækker ifølge forsikringstager, de aktuelle rådskader, forsikringstager har dog en forventning om at vi skal ind i dækning omkring facaderne generelt, dette for at undgå fremtidige skader, jeg har i den forbindelse oplyst forsikringstager om at vi ikke går ind i vedligeholdelsesmæssige forhold, men udelukkende forholder os til aktuelle skader der ligger under skadesbegrebet for ejerskifteforsikring. Der har ikke kunnet konstateres følgeskader efter facadernes tilstand, og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko herfor".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved træbeklædningen, som går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftning af udvendig træbeklædning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren måtte påregne at træværket var vedligeholdelseskrævende, da det af tilstandsrapportens punkt 2.2 (beklædninger) med karakteren K1 fremgår, at "beklædningen af træ over/under vinduerne er begyndt at slå fra f.eks. mod nord. Note: Der er ikke blødt træværk, men især de påsatte lister der er skruet på x-finer er vind og vejr bidt, og med revnedannelse". Nævnet finder herefter og på baggrund af selskabets besigtigelsesnotat, at de begyndende rådskader skyldes, at træværket ikke er blevet vedligeholdt, hvorved der er trængt vand ind i træet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelse ikke er konstateret følgeskader som følge af facadernes tilstand, og at der vurderes, at der ikke er nærliggende risiko herfor.

Nævnet kan endvidere ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for råd i de første 3 pyntelister under det vindue, hvor der er udført reparation med fugemateriale og efterfølgende overmaling under henvisning til, at forholdet vil kunne udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

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.

Jens Kruse Mikkelsen
formand