

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2020 blev i sag nr. 93694:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1890 med et udhus/garage fra 2011. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/8 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a. følgende om beboelsesbygningen, idet tilstandsrapporten ikke indeholder relevante oplysninger for sagen om udhuset:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1 Tagplader mod nord har ujævn overflade.

Note: Sælger oplyser at ujævnheden skyldes afrensning af taget.

1.3 Skotrender/inddækninger

K3 Der ses luft ved inddækninger over indgangsdør mod syd.

Note: Forholdet kan medfører fygesne i tagrummet. Der ses ingen spor efter fugt under besigtigelsen.

1.8 Spær og lægter

K1 Fra skunklemme ses spor efter borebiller på spær.

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Der er flere mindre revner i murværk, bl.a. på gavl mod vest, samt på hjørne mod sydøst.

Note: Da bygningen sandsynligvis er opført på marksten, eller på sokkel som er opført i mursten og mørtel uden cement, vil der sandsynligvis kommer små sætningsrevner løbende.

...

3.4 Sålbenke

K3 Der er skår i sålbænk mod øst samt utætte sålbænke flere steder, bl. på sydsiden.

Note: Utætte sålbænke kan forsage, at der kommer fugt ind i murværket, med evt. frostskader efterfølgende.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1 Der kan ses at, der er udført tidligere reparationer på både sokkel og murværk.

Note: Der må forventes at sokler fra før år 1900 vil sætte sig ved temperaturforskelle mellem vinter og sommer og løbende medføre reparationer"

I klageskema af 28/4 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort efter overtagelse konstateres der, at en del af husets tagplader er utætte, herpå begynder husets/udhusets murværk at afskalle, og der konstateres råd i rem over vindue mod vest, og råd i husets tagspær. Derfor anmeldelse disse skader til Dansk Boligforsikring, som afviser den største del af skaden, hvorpå denne ikke accepteres af os. Vi fortsætter i stedet sagen, får dokumentation af eksperter for de forskellige skadesårsager, herunder at husets murværk er malet med plasticmaling (dokumentation vedlægges mht. at dette kan brænde, hvilket alm. husmaling ikke kan). Ydermere kommer der fugt i huset, og vi anbefales, at vi meget snart får gjort noget ved alle disse skader, da det ellers vil blive alt for omfattende (efterhånden så godt som nedrivningsværdigt jf. håndværkere). Derfor kan vi ikke længere afvente, Dansk Boligforsikring, som osse derpå afviser via deres klageafd., som vi har skrevet til i sagen. Huset er i dag så godt som totalrenoveret, men alt dette er samlet løbet op i ca. 350.000 kr., hvoraf de ca. 200.000 kr. vedrører de anmeldte/nævnte skader. Sælger har udfyldt de gængse spørgsmål i Huseftersyn, og krydset nej ved flere spørgsmål, hvor vi er uforstående, da naboer m.m. har set ham male huset med plasticmaling kort forinden, at huset blev sat til salg, og lavet andre små reparationer. Så forstår ikke hans nej hertil i eftersyn.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker alle de nævnte skader, da de jo er/var så graverende, at huset næsten var faldefærdigt, og ingen af disse var nævnt i tilstandsrapporten..., så vi herigennem kunnet havet truffet et andet valg, at bede om afslag for disse fejl/mangler, eller set os om efter et bedre hus. Og som nævnt har dette kostet i alt ca. 200.000 kr. Vi har også været igennem Dansk Boligforsikrings interne klageafd., som ligeledes har afvist at dække skaden. Yderligere billeder, videoer og korrespondance forefindes om nødvendigt, men mener, at dette er et godt udpluk af skaderne m.m."

Selskabet har i brev af 28/6 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. oktober 2015. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 3. august 2015, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 20. marts 2016, at det dryppede fra taget, **bilag D** samt, at der var afskallende maling og puds, som følge af, at huset skulle være malet med plastmaling, **bilag E**.

Dansk Boligforsikring har besigtiget ejendommen hhv. 7. april 2016 (**bilag F**) og den 15. juni 2016 (**bilag G**).

Dansk Boligforsikring har ved afgørelse af 30 juni 2016 afvist dækning vedrørende de malede facader, og meddelt dækning til en reparation af taget, bilag fremsendt af klager.

Efterfølgende har klager fremsendt et tilbud vedrørende udskiftning af et antal defekte tagplader. Dansk Boligforsikring har godkendt tilbuddet, men har dog meddelt klager, at en efterfølgende malerbehandling af tagpladerne ikke vil være omfattet af dækningen.

Afslaget på dækning vedrørende facaderne har været påklaget overfor selskabet. Afgørelsen er blevet fastholdt ved e-mails af 21. marts 2018 og 6. september 2018.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klager har iht. skadeanmeldelserne været bekendt med de påklagede forhold siden hhv. 3. og 4. marts 2016, og kravene har derfor været forældede ved indbringelsen af klagen d. 28. april 2019, jf. forsikringsaftaleloven § 29. Allerede af denne grund vil der ikke være grundlag for erstatning, udover hvad selskabet allerede har anerkendt.

Såfremt Ankenævnet alligevel måtte mene, at der er grundlag for at tage stilling til de enkelte forhold, har Dansk Boligforsikring følgende bemærkninger til de påklagede forhold:

Ad tag:

Dansk Boligforsikring har dækket de nødvendige reparationer af taget, men klager har derudover ønsket dækning vedrørende en bemaling af de nye tagplader.

Det er korrekt, at det eksisterende tag består af ældre tagplader, som er blevet malet sorte, men da de nye plader leveres som indfarvede sorte, er det ikke selskabets opfattelse, at klager derudover skulle have krav på at få malet tagpladerne af hensyn til at udligne en evt. nuanceforskel. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6.

Ad maling (hovedhus):

Klager har fremsendt billeder der viser at malingen kan brænde, hvilket indikerer at der er tale om en akrylbaseret maling (plastmaling) eller evt. en olieemulsionsmaling.

Det er korrekt, at en sådan facademaling ofte vil være mindre diffusionsåben end eksempelvis kalk eller silikat-maling, men det er dog ikke en fejl at anvende en akrylbaseret facademaling på filtset murværk.

Der kan henvises til ankenævnets faste praksis jf. fx ANK 91.592.

Det bemærkes i øvrigt, at det i tilstandsrapport er anmærket at der er flere mindre revner i murværket, som vurderes, at skyldes, at huset er opført på et syldstensfundament. Det fremgår desuden, at der på sokkel og murværk tidligere er udført reparationer.

Ad maling på garage:

Garagen er opført i 2011 og fremstår med filtset murværk. Der blev ved besigtigelsen kun konstateret mindre afskalninger, som formentligt kan tilskrives opsprøjt fra flisebelægningen. Selv om der er tale om en nyere bygning, må det accepteres, at der skal vedligeholdes på de fildede facader.

Det skønnes at malingen er fra umiddelbart efter opførelsen i 2011.

Der henvises fx til ANK 92.154 der bl.a. vedrører vedligehold af fildede/malede facader på et nyere hus.

Ad nedbrud i rem på bagmur:

Klager har fremlagt et billede (rådden rem) der viser en rem eller muligvis noget bindingsværk, som er kommet til syne bag formuren. Selskabet har ikke tidligere set dette forhold, og har således heller ikke forholdt sig til, om der er tale om et skadeforhold.

Klager opfordres til at fremsende yderligere oplysninger om forholdet, herunder oplyse om der er sket udbedring, eller om forholdet evt. ønskes besigtiget.

Klager oplyser i øvrigt, at der skulle være afholdt udgifter for kr. 200.000 til skadesudbedring, men der er ikke fremlagt dokumentation for disse udgifter. I det omfang klager ønsker at Ankenævnet skal forholde sig til dette beløb, bør der fremlægges dokumentation i form af fakturaer m.m. vedrørende den udførte skadesudbedring."

Klageren har i brev af 14/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Hvordan mener man, at forældelsesfristen jf. forsikringsaftalelovens § 29 kan tages i brug i denne sag?

Vi har hele vejen igennem holdt Dansk Boligforsikring underrettet, og i øvrigt flere gange sendt billeder m.m. (blandt andet udtagelser fra håndværkere osv.). Men hver eneste gang er vi bare blevet afvist med nye begrundelser fra deres side, og de har jo ikke været interesseret i, at kigge på alle skaderne.

På et tidspunkt var vi jo nødt til, at gøre noget, da hele huset jo ellers ville forgå/bryde sammen.

Mht. udskiftet rem, så har Dansk Boligforsikring selv haft fugtmåler på ved tidligere besigtigelse, og nævnte her, at der godt kunne blive problemer med denne, så vi er uforstående over deres manglende kendskab hertil.

I øvrigt skal man som forsikringstager jo sørge for, at yderligere skade afværges/begrænses jf. forsikringsaftalelovens § 52.

Så havde vi ladet tingene stå til, var skaderne med tiden blevet endnu større, for jo bestemt allerede væsentlig forværret siden første kontakt i 2016.

Hvem ved i øvrigt, at mure var fildede? Og hvem ved om det er den rette type plast/akrylmaling, der er blevet anvendt? De skader, har de jo ikke villet besigtige (men blot afvist disse, trods fremsendelse af billeder herpå).

Man bliver jo gang på gang advaret imod denne type malinger, hvis ikke de er diffusionsåbne nok, og vel ikke normal, at disse kun skal kunne holde facaden pæn i højst et år ad gangen?

Vi har jo beviser/vidner, der kan dokumentere, at huset først er malet umiddelbart op til salget, og ikke andet er gjort eller repareret ved murene, så blot et spørgsmål, om at sminke liget før salg, så her har sælgeren opgivet urigtige oplysninger i tilstandsrapporten, hvilken i øvrigt herudover også er behæftet med andre manglende oplysninger (som påvist i øvrig korrespondance), og som gør, at vi ellers bestemt ikke ville have købt dette hus, med alt hvad det har kostet os af bekymringer, blod, sved, arbejde og ikke mindst masser af penge ...

Mht. mindre revner i murværket kan de fleste vel leve hermed, men da heller ikke ensbetydende med, at de ca. et halvt år efter ser forfærdelige ud, og næsten er total skaldet af.

Vi skal ligeledes nok sende dokumentation/fakturaer for de forskellige udbedringer jf. ønske fra Dansk Boligforsikring, men vi faktisk var gjort, men de er åbenbart ikke lige kommet med."

Selskabet har i brev af 5/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende spørgsmålet om forældelse, så afbrydes forældelsesfristen ikke ved fremsendelse af nye billeder.

Klager har under hele forløbet gjort gældende, at der skulle være anvendt en for tæt maling, og at dette er årsagen til afskalningerne. Klager har efterfølgende fremsendt nye billeder af det samme forhold, samt dokumenteret, at malingen kan brænde.

Dansk Boligforsikring har besigtiget klagers ejendom 2 gange, men har ikke fundet det nødvendigt med yderligere besigtigelser på baggrund af klagers oplysninger om, at afskalningerne har udviklet sig og, at det er konstateret, at malingen kan brænde.

Det er naturligt, at der med tiden vil komme flere afskalninger, når der ikke løbende vedligeholdes på facaderne. Det anerkendes desuden, at der formentligt er malet med en akryl-baseret facade-maling, men dette vurderes ikke at være årsagen til afskalningerne.

Afskalningerne ses ikke på alle facader men i områder, hvor der er revner, som gør det muligt for fugten at trænge ind i murværket.

Da klagen fortsat vedrører spørgsmålet om malingen på facaderne fastholdes det, at klager har haft kendskab til dette forhold siden marts 2016, jf. bilag E.

Med hensyn til de fremsendte regninger, må det konstateres, at klager har valgt at få facadeisoleret huset. Facadeisolering af en ældre landejendom fra 1890 må betragtes som en forbedring, og det er ikke selskabets opfattelse, at klager kan gøre krav på dækning af denne udgift.

Vedrørende utæthederne i taget, har klager valgt at få lagt nyt tag, fremfor at udskifte de utætte/defekte tagplader.

Der var tale om et ældre tag, men det må fastholdes, at det havde været muligt at udskifte de defekte tagplader jf. det af klager fremsendte tilbud. Dansk Boligforsikring har derfor været berettiget til at basere erstatningen på en reparation, fremfor en udskiftning af hele taget.

Vedrørende remmen, fremgår det, at klager har valgt at få udskiftet denne, hvorfor en genbesigtigelse ikke vil være relevant.

Det er forsat uklart, hvor på huset billedet er taget. Billedet viser desuden ikke om den gamle rem har haft nogen bærende funktion. På det foreliggende grundlag, har Dansk Boligforsikring ikke mulighed for at tilbyde dækning for forholdet."

Til dette har klageren fremsendt brev af 30/8 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Hvordan mener man, at man kan gøre forældelse gældende?

Når skaden på ingen måde jf. vores opfattelse er opgjort korrekt, accepteret fra begge parter side, og erstatningsudbetaling ikke på nogen måde har fundet sted??

Jo derfor, at vi fortsætter med at skrive/sendte dokumentation, for herigennem at påvise skaderne og udtalelser fra folk som har forstand herpå (håndværkere, bygningssagkyndige m.m.).

Har vel også forsikring gældende indtil 1/10-2020...?

Og efter vores mening er der meget stor forskel på, om der er store afskalninger (som nu) eller revner i murværk, som bygningskonsulent har omtalt det i tilstandsrapport. Og hermed regner man bestemt ikke med, at man allerede 6 måneder efter overtagelse, har købt sig noget, der ligner en faldefærdig rønne ...

Og mht. maling, hvorfor er der så skepsis i byggebranchen ang. anvendelse af plasticmaling (akrylmaling) til anvendelse på ydervægge, og deres mulighed for at ånde/komme af med fugt?

Og kan jo høre, at der findes bedre løsninger såsom kalk eller silikat-maling.

Hvad nyt tag og facadeisolering angår, så er vi da udmærket klar over, at der samtidig med udbedring af nævnte skader (tag, murværk, råd i spær m.m.) også er lavet forbedringer, da man ikke kan skifte spær uden at fjerne det gamle tag, og så ønsker vi ikke længere, at vores hus igen skal ligne noget der er løgn, at lortet evt. pludselig vælter ned over os. Så derfor kunne vi lige så godt lave disse forbedringer ved samme lejlighed, men har heller ikke gjort krav på disse, vi kræver ca. 200.000 kr. (udregnet i samråd med håndværkere m.m.), men haft udgifter for meget mere, blandt andet de 331.325 kr., som vi har fremsendt dokumentation for i sagen her.

Remmen er bærende og sidder i muren mod vest over vinduet, hvor overliggeren (er udskiftet) var beskadiget på grund af vand fra remmen, som var drivvåd og rådden. Remmen er af den gamle type med jern, som jo har udvidet sig grundet rust m.m. Denne er ikke udskiftet, men der er nu tætnet omkring den, så den nu kan tørre, tidligere er den blot blevet kalket /malet, så man ikke kunne se, at den var rådden ... Ville være meget omfattende og dyrt, hvis denne skulle udskiftes, så her har vi da sparet Dansk Boligforsikring for en stor udgift

Yderligere:

Hvad taget angår, har Dansk Boligforsikring ikke afsat penge nok, da der flere steder var himmeludsigt fra loftet grundet utæt tag (se billeder), vel ikke meningen, at man skal have?

...

Her skal samtidig nævnes, at får vi ikke medhold her, så har vi allerede gjort op, at vi tager sagen videre til domstolene, for i denne sag helmer vi ikke før, at vi er gået hele vejen.

For vi ved godt hvem vi er op i mod..., hvor ringe de er til at dække kundernes skader ...

Nu må det være slut med at sælge branchens dårligste ejerskifteforsikring..., dog også nok den billigste, hvorfor de kan ligge hos ejendomsmæglerne, som blot er interesseret i at stå med den billigste forsikring på sælgerens vegne, så udgiften ikke bliver så stor for dem."

Selskabet og klageren har fremsendt yderligere indlæg til nævnet i breve af 18/10, 19/11 og 10/12 2019. Nævnets sekretariat har den 15/1 2020 bedt om selskabets bemærkninger til klagerens fotos af spær. Selskabet har i brev af 3/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har aldrig anmeldt rådskeer på ejendommens tagkonstruktion, og selskabets besigtigelseskonsulenter har derfor heller ikke haft anledning til at undersøge forholdet nærmere.

Klager har fremlagt to billeder som skulle illustrere forholdet.

Billedet 'rådden tagspær' viser ikke et spær, men derimod et stykke træ, som er monteret indvendigt på spærerne. Træstykket ses også på selskabets fotos i bilag F, hvor det på side 17 ses, at træstykket er monteret vandret indvendigt på spærerne.

Træstykket har ikke længere nogen funktion. Der har oprindeligt været to murede skorstene på huset, og træstykket er en del af en stol, som har støttet den ene skorsten. Når træstykket er nedbrudt skyldes det antageligt tidligere utætheder omkring skorstenen. Efter at skorstenen er fjernet har træstykket ingen funktion, og klager kan bare fjerne det. Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Billedet 'rådden tagspær 2' viser et af husets oprindelige spær fra opførelsen i 1890. Der ses ikke nedbrud i det viste spær, men der er tydelige tegn på borebiller, hvilket er forventeligt. Huset har oprindeligt været med stråtag.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er spor efter borebiller på spær (pkt. 1.8 på side 8). Forholdet har fået karakteren K1, hvilket ikke vurderes at være klart forkert. Dansk Boligforsikring har

Ankenævnet for Forsikring

8.

93694

ikke set tegn på, at der i spærkonstruktionen skulle være borebiller eller nedbrud af konstruktiv betydning."

Hertil har klageren i brev af 27/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Hvis ikke skaderne ikke er anmeldt med meddelelse om skaderne og fremsendelse af dokumentation..., hvordan har selskabet så kendskab til disse...???

Vi som kunder kan da ikke tro andet..., men de er vel blot ikke anlagt hos Dansk Boligforsikring, i det de gang på gang kategorisk blot er blevet afvist af [medarbejder 2], hvorfor han ikke har ment, at sagen skulle stå i deres system. Og de har aldrig villet komme på besøg for besigtigelse, hvorfor det undrer os, at han er i stand til, at komme med sine mange påstande omkring tingene tilstand.

Men da forsikringen stadig er i kraft..., kan han jo passende gøre dette NU – for han jo da fået kendskab til disse af flere omgange.

Ligeledes kan vi ikke forstå påstanden om 2 skorstene, da vi har et gammelt billede af huset med stråtag, men kan bestemt ikke finde 2 skorstene (billedet ligges ind efter brevet her).

Mht. tagspærene..., så er der ved tidligere besigtigelse taget billeder heraf, hvilket den fremsendte taksator gjorde op igennem loftslemmen, da han 'ikke' ville op på loftet at gå grundet stabiliteten, så ikke meget af spærene han har fået set/har fået med på billeder – eller for den sags skyld fået besigtiget mht. skaden.

Den pågældende taksator gav dog på daværende besøg udtryk for, at Dansk Boligforsikring skulle dække sætningsskaderne inkl. de accepterede skader fra Dansk Boligforsikrings side, dog ikke tilnærmelsesvis nok for denne udgift."

Selskabet og klageren har fremsendt yderligere breve af 15/4 og 7/5 2020 til nævnet. Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens skadesanmeldelser af 20/3 2016 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Thursday, 3 March 2016

Hvordan blev skaden opdaget

Det dryppede ned over alt på første etage

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Der er huller i taget og pladerne ligger ikke sammen så sne og regn kan komme ind

...

Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Friday, 4 March 2016

Hvordan blev skaden opdaget

Vi gik og kiggede på huset så vi så at alt mur-pus vælter af murerne på begge bygninger

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

alle mure rund om hus og værksted.

vi har fået oplyst at hus og værksted er malet med plastmaling under den nuværende maling huset kan derfor ikke ånde og derfor bliver murene fugtige og mur-pus falder af."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/4 2016 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

1. Det dryppede ned over alt på 1.ste salen
2. Pus på murværk omkring hus og værksted vælter af facaderne.

Beskrivelse:

Huset er opført i 1890 på syldstenssokkel, senere er der pålagt eternittag. Garagen er opført i 2011.

1. På husets 1.ste sal, ses at der har været kommet vand ind, foto 31 til 36, samt i stuen, over og omkring vindue mod vest, foto 37 til 39. På loftet over ser man at der ligger plast/presenning, foto 20 til 22, samt 25 til 28. Forholdet er besigtiget fra loftslem, da der ikke er etableret gangbro på loftet.
2. Omkring ejendommen, samt værkstedet er der afskalninger af murværk, foto 1 til 6, samt 9 til 15 (hus) 7 & 8 (værksted) Indvendig i værkstedet, på den nordvendte gavl, er der en revne i hver side af gavlen, foto 49 til 51 Ikke til at se på billederne.

Konklusion:

Hvad er årsagen – husk begrundelse:

1. Taget er ikke tæt, formentlig pga. alder, samt at der er steder med porskum i tagrummet.
2. Hovedhuset er opført på syldstenssokkel, og denne form for sokkel kan arbejde, da den ikke er ført til frostfri dybde, og kun er lagt i kampsten. Det er derfor forventeligt at der skal ske vedligehold af revner i facaderne. Dette er anmærket i tilstandsrapporten.

...

Afskalninger skyldes at der trænger regnvand ind ved revner, og at der vil være opstigende grundfugt. Huset er formentligt malet med en almindelig vandbaseret facademaling, men malingstypen er ikke undersøgt. Der må forventes en del vedligehold på de gamle facader.

På garagen, der er fra 2011, er der ikke afskalninger i samme omfang. Murværket er vandskuret og jeg vurderer ikke at der er behov for andet end sædvanligt vedligehold. Det primært i bunden af muren, og skyldes formentligt opsprøjt.

...

Udbedring:

1. Det var ikke ved besigtigelsen til at konstatere hvor der kom vand ind, og ligeledes kunne der ikke måles fugt i loftsbeklædningen, foto 29 & 30. Så kan ikke prissætte forholdet.
2. På det udvendige murværk på huset, der skal man eftergå alle de afskallede steder med puds, og så rep males.
 - 2.1 På værkstedes udvendig facade, der rep. vandskures forholdet, rep. males
 - 2.2 Indvendig udskæres revner, og rep. med H+H lim, isat g-søm, rep. males

Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:

Ankenævnet for Forsikring

10.

93694

1. Kan ikke pt. prissættes.
2. Overslagspris 4.000,00 kr. inkl. moms
 - 2.1 Overslagspris 1.000,00 kr. inkl. moms
 - 2.2 Overslagspris 5.000,00 kr. inkl. moms"

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 15/6 2016 vedrørende taget fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Utætheder ved tag

Beskrivelse:

Pkt.1 Ældre eternitplader som var malet. På billede 5 kunne der ses en forhøjning af tagplader pga. flere lag billede 3. Der var en tagplade som var ikke var monteret korrekt billede 23. Flere steder var der blevet brugt skruer som ikke er godkendte til eternit billede 3 og 24. På indvendig side af tagflade kunne der ses enkelte eternitplader som var revnet og skummet ud billede 6-7-8 og 12.

...

Konklusion:

Pkt.1 Tagplader bar præg af ældning. Taget skønnes at være 50 – 60 år gammelt. Der var en enkelt nyere tagplader (ca. 5 år), som ikke var monteret korrekt og dette kan føre til vandindtrængning. Bør skiftes. Skruer som ikke er godkendte bør skiftes, da disse også medfører at vand trænger ind. Flere skruer var spændt for hårdt, dette kan også føre til utætheder.

Det må formodes at revnede eternitplader, som er skummet har været det i længere tid. Det kan ikke udelukkes at der trænger fygesne ind, i henhold til husets og tagets alder taget i betragtning.

...

Udbedring:

Pkt.1 Tagplader bør udskiftes, alle tagskruer efterses og udskiftes om nødvendig."

Af mail af 9/2 2018 fra klagerens repræsentant til selskabets klageansvarlige fremgår bl.a.:

"I har af flere omgange afvist yderligere erstatning/erstatning for øvrige fejl og mangler i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikring hos jer.

Denne historik må i kunne trække via [medarbejder 1] i jeres skadesafd.

Herudover bliver tingene omkring afskalning på både hus og garage bare slemmere for hver dag der går, da der jf. håndværkere er brugt forkerte materialer hertil, og/eller arbejdet ikke er udført korrekt af tidligere ejer.

Huset m.m. ligner jo noget der er løgn, her blot 2 år efter køb af dette, kan jo ikke passe at det er blevet pudset og malet før salg, når det nu ser sådan ud, og allerede kort tid efter overtagelsen begyndte at skalle af.....!

Så må jo da være noget 'I' skal udbedre, da intet herom er nævnt i tilstandsrapporten (hverken brugen af forkerte materialer m.m.).

Som [klagerne] siger, havde vi da bare selv bygget i stedet, så havde vi da sluppet for dette sminkeket lig af et hus.

Kan jo da heller være rigtigt at en forholdsvis nybygget garage, skal se sådan ud.

Må jo skyldes at disse bygninger ikke kan ånde grundet forkert materialeanvendelse (plastic maling m.m./billige løsninger/sjusk)."

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, deformation, 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 ufyldstgørende, 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.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.6 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der består af en beboelsesbygning opført i 1890 og et udhus/garage opført i 2011 – den 1/10 2015. Den 20/3 2016 anmeldte han utætheder ved taget på beboelsesbygningen og afskallende maling på facader på begge bygninger. Han har den 28/4 2019 klaget til nævnet over selskabets afgørelser, og han har i klagen inddraget forhold vedrø-

Ankenævnet for Forsikring

12.

93694

rende råd i en murrem og råd i tagspær. Klageren har udskiftet taget og efterisoleret facaderne for en samlet udgift på ca. 350.000 kr. Hans krav er, at selskabet skal dække ca. 200.000 kr. med henvisning til, at dette beløb vedrører de påklagede skader. Forholdene behandles særskilt i det følgende.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet bemærker endvidere, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at have udbedret forholdene.

Forældelse

Klageren anmeldte til selskabet den 20/3 2016, at han havde konstateret den 3/3 2016, at det "dryppede ned over alt på første etage", og den 4/3 2016, at "alt mur-pus vælter af murerne på begge bygninger". Om årsagen til skaderne har han oplyst, at der var huller i taget, og at tagpladerne ikke lå tæt, henholdsvis at han havde fået oplyst, at der var malet med plastikmaling, som gjorde, at murene blev fugtige og murpudset faldt af. Selskabet anerkendte den 30/6 2016 at dække nye tagplader og afviste den 10/10 2016 at dække klagerens krav om maling af hele taget efter reparation. Selskabet afviste den 30/6 2016 at dække de afskallende facader.

Selskabet har gjort gældende, at eventuelle krav på dækning af utæt tag ud over det, som selskabet allerede har erstattet, og krav på dækning af afskallende facademaling er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 28/4 2019.

Klageren har anført, at kravene ikke kan være forældet, idet han hele vejen igennem har holdt selskabet underrettet og i øvrigt flere gange sendt billeder m.v.

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at der gælder en 3-årigt forældelsesfrist, der løber fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne rejse et krav mod selskabet. Nævnet finder, at

Ankenævnet for Forsikring

13.

93694

den 3-årige forældelsesfrist senest kan regnes fra anmeldelsestidspunktet den 20/3 2016, da klageren på dette tidspunkt havde kendskab til de væsentlige faktuelle forhold, hvorpå han støtter sit krav.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, at forældelse tidligst indtræder 1 år efter, at selskabet giver meddelelse om, at det afviser kravet. Nævnet finder, at den 1-årige tillægsfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, løber fra selskabets afvisning den 30/6 2016 af at dække afskallende facader og fra selskabets afvisning den 10/10 2016 af at dække maling af hele taget. Det, som klageren har anført om sine senere henvendelser til selskabet, kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets efterfølgende afvisninger af dækning i 2018 ikke er sket på et ændret grundlag.

Nævnet finder på den baggrund, at klagerens eventuelle krav på yderligere erstatning for taget og for afskallende facademaling er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 28/4 2019.

Råd i rem på bagmur

Klageren har i klagen til nævnet oplyst, at der er konstateret råd i en rem. Han har anført, at "Remmen er bærende og sidder mod vest over vindue, hvor overliggeren (er udskiftet) var beskadiget på grund af vand fra remmen, som var drivvåd og rådden. Remmen er af den gamle type med jern, som jo har udvidet sig grundet rust m.m. Denne er ikke udskiftet, men der er nu tætnet omkring den, så den nu kan tørre, tidligere er den blevet kalket/malet, så man ikke kunne se, at den var rådden".

Selskabet har afvist at yde dækning og har henvist til, at remmen er bevaret.

Nævnet finder efter en gennemgang af, at klageren ikke har godtgjort, at remmens tilstand er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsva-

rende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at forholdet på overtagelsestidspunkt har medført nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er usædvanligt med råd i bygningsdele i ejendomme af den pågældende alder, og at remmen er bevaret i konstruktionen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Råd i spær

Klageren har i klagen til nævnet oplyst, at der blev konstateret råd i tagspær, og han har fremlagt to fotos til dokumentation herfor.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at de fremlagte fotos ikke dokumenterer dækningsberettigende forhold. Selskabet har anført, at det ene foto viser et stykke træ, der er monteret indvendigt mellem spærene og oprindeligt har været en del af en stol, der har støttet en nu nedlagt skorsten. Træstykket har ikke længere nogen funktion og udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere anført, at det andet foto viser et spær med tydelige tegn på borebiller, hvilket er forventeligt.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige med karakteren K1 gjort anmærkning om, at "Fra skunkrum ses spor efter borebiller på spær".

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det oplyste forhold ved spærene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at spærene på overtagelsestidspunkt har medført nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det nedbrudte træestykke er placeret mellem spærene og har tjent som støtte for en nu nedlagt skorsten og ikke længere har konstruktionsmæssig

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

93694

betydning. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det ikke er usædvanligt med spor efter borebiller i tagkonstruktioner i ejendomme af den pågældende alder, og at klageren ikke har bevist angreb i spær, der går ud over, hvad han kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Peter Thønnings