

Ankenævnet for Forsikring

Den 1. april 2020 blev i sag nr. 94572:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 tegnet basis ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han overtog huset den 15/4 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/2 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Der forekommer revner i facaderne, hovedsageligt lodretgående. Revnerne er 0,1-0,3 mm brede og strækker sig fra overkant sokkel til tag.
Note: Flere af revnerne er repareret og malet over.
Forholdet er almindeligt kendt i huse opført i gasbeton. Spændingerne i murværket forårsager revnerne som kan opstå igen.

K2

Enkelt fuge imellem gasbetonblokkene er udfalden over sokkel under badeværelsesvindue mod vest.

...

8.1 Indvendige vægge

K1

Der er enkelte revner i de indvendige vægge, bl.a. i skabe i SØ værelse og SV soveværelse samt i viktualierum. Revnerne er 0,5-1 mm brede og strækker sig fra gulv til loft samt omkring vinduer i viktualierum.

...

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

...

Vægge	Ud- og indvendigt kan gasbeton være malet. Der kan i så fald være større blærer eller afskalninger i malingen, som kan betyde, at den udvendige overfladebehandling ikke er diffusionsåben (en diffusionsåben behandling tillader væggene at transportere eventuel fugt ud gennem overfladen). Kraftig slagregn vil kunne opfugte gasbetonen.

I klageskema af 9/12 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har som det fremgår i de vedhæftede filer anmodet om erstatning i forhold til vores ejerskifteforsikring og kan ikke acceptere Trygs afgørelse og anmoder derfor jer om at genbehandle sagen da vi ikke finder Trygs afgørelse acceptable.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

at vi mener at tryg skal kompensere for udbedring af skaden, da vi mener facaden er fejlbehandlet da vi overtager huset som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
og at det ikke fremgår ikke i vores police ang. fejlbehandlinger."

Selskabet har i brev af 17/12 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"3.0 Kort sagsfremstilling

Den 12. august 2019 eller mere end 4 år efter overtagelsen anmeldte klager, at der var konstateret revner i malingen på facaderne, samt at der efter klagers opfattelse skulle have været anvendt forkert maling på facaderne (bilag B, anlæggesbillede)

Selskabet lod ejendommen besigtige af firmaet Sedwick (taksator), der besigtigede ejendommen den 16. september 2019, og selskabet modtog den 26. september 2019 kopi af taksators rapport (fremlagt af klager). Samtidig meddeler taksator, at forholdet er afvist overfor klager (bilag C, mail fra taksator til selskabet).

Den 18. oktober 2019 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet, idet klager rykkede for svar på en klage (bilag D telefonreferat), og den 23. oktober 2019 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling, idet klager utrykte utilfredshed med, ikke at vide, hvem der skulle behandle den første klage over afgørelsen (bilag E, telefonreferat).

Samme dag modtog selskabets klageansvarlige afdeling en mail fra klager (Bilag F).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 29. oktober 2019 (bilag G). Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om en traditionelt opført modernistisk villa fra 1966, med ydervægge af gasbeton, der er malet.

...

8.0 Vores vurdering

...

Ejendommen er besigtiget af en taksator, og af dennes rapport fremgår det blandt andet, at anvendelse af plastmaling til facader er udbredt, samt at plastmaling sælges som facademaling.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres forhold, der afveg fra, hvad man kunne forvente ved tilsvarende gasbetonhuse, med malede ydervægge.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der er konstateret forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

3.

94572

Desuden er det vores opfattelse, at klager både via anmærkninger i tilstandsrapporten, samt i Hustypebeskrivelsens 'obs punkt' er advaret om, at der er eller kan være væsentlige vedligeholdelsesarbejde ved ejendomme med ydervægge af gasbeton, der er malet.

Nævnet har tidligere truffet afgørelser i lignende sager, og der henvises i den forbindelse blandt andre til kendelsen 79291, 73479 og 72722.

Ankenævnet har i nogle af disse sager udtalt, at der ved ejendomme af denne art er en latent vedligeholdelsesforpligtigelse, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen (73479), samt at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facaden gennem årene var foretaget optimalt (79291).

Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold netop vedrører den latente vedligeholdelsesforpligtigelse, samt det forhold, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facaden gennem årene er udført optimalt. De anførte kendelse vil derfor kunne tillægges præjudiciel betydning i vurderingen af denne sag.

Klagerens håndværker har i sit notat af 23. august 2019 til klageren anført nogle bemærkninger til, hvad der efter håndværkerens opfattelse skulle have stået i tilstandsrapporten.

Med henvisning til det ovenfor anførte skal det blot bemærkes, at selskabet ikke er enig i udtalelsen fra klagerens håndværker."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af selskabets notat af 12/8 2019 om klagerens anmeldelse fremgår bl.a.:

Beskrivelse.: Ft har haft murer/facaderenvere
og han mener at der er brugt forkert maling. Ft ville igang med
at ordne facaderne.

Af håndværkerfirmas brev af 23/8 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af din ejendom i forbindelse med ønsket om at få det malet, kan jeg komme med følgende.

Hvis man ønsker at der skal foretages en maling af facaderne, er det desværre nødvendigt at komme helt ned til bunden, dette kan foretages med en sandblæsning. Årsagen til at det er nødvendigt at afrense helt er at der er foretaget maling oven på en svag maling eller kalk, dette er også årsagen til at man ser afskalninger som dem på dine facader, jeg er dog undrende over at der ikke er en påtegning i din tilstandsrapport, da det er meget tydeligt at der er foretaget en maling ovenpå noget meget dårligt. Der ses tydeligt områder, hvor den oprindelige maling er afskallet og områder hvor der er meget af den gamle maling tilbage, det er meget tydeligt at der her er foretaget en salgsmaling, det vil sige at man her har rensset de løse områder af og så bare malet direkte ovenpå, dette tydeliggøres nu hvor de områder med gamle lag er begyndt at afskalle. Hvis der

skal laves noget som jeg skal kunne give garanti på, er det nødvendigt at afrense til fast bund, herefter foretage en reparation af pudsen og så afslutte med en diffusions åben maling som silikatmaling, aldrig som der er behandlet nu, da den fugt der normalt vandre udad i væggene bliver stanset af en plastmaling.

Efter min overbevisning burde der i rapporten havde været en påtegning, med at du skulle forvente, at der inden for kort tid skulle foretages en renovering af facaderne, da den behandling der var udført, ikke var korrekt og var udført oven på noget som ganske tydeligt havde store områder hvor der var afskalninger.

Hvis du stadig ønsker at jeg skal afgive pris på maling af facaderne og du ønsker at jeg skal stille garanti, er det en forudsætning at der bliver rensset helt i bund og lavet en reparation af pudsen, da det er Leca blokke der er brugt som mur, inden en ny maling foretages."

Af selskabets skadekonsulents rapport af 18/9 2019 fremgår bl.a.:

"Dato for besøg: 16-09-2019

Under besigtigelsen så vi sammen med [håndværkerfirma] på husets facader der fremstod med mindre afskalninger flere steder. Det blev under besigtigelsen oplyst at huset fremstod uden disse afskalninger ved overtagelsen og at huset fremstod nymalet ved overtagelsen. Det er konstateret at huset er malet udvendigt med plastikmaling, hvilket betyder en maling med lav åndbarhed.

Der er siden overtagelsen konstateret flere områder med tidligere afskallet maling, som efterfølgende er overmalet, hvilket udover at være visuelt ved en gåtur langs husets facader ligeledes er beskrevet i tilstandsrapporten.

Husets facader er opført i lecablokke som ved husets opførelse var et meget anvendt byggemateriale og var nymalede ved overtagelsen i 2015. Nuværende ejer har ikke gjort yderligere ved husets facader i den mellemliggende periode.

Det nævnes fra [håndværkerfirma] at der er tale om et damppres fra husets indvendige side der gør at malingen krakelerer. Dog vurderes det at der både er tale om et indvendigt damppres som i kombination med at malingen revner til fugtåbne revner i facadens overfladebehandling er skyld i at huset i dag fremstår med flere afskalninger.

Det faktum at huset er malet med plastikmaling for 4-5 år siden vurderes ikke at være et dækningsberettiget forhold i sig selv idet plastikmaling er vidt udbredt og af flere forhandlere sælges som netop facademaling.

Dog er der ingen tvivl om at en silikatbaseret maling til et letbetonhus som dette ville nedsætte vedligeholdelsen af ejendommens facader idet huset qua den mere diffusionsåbne overflade ville være i stand til bedre at kunne ånde.

Dog fritager hverken plastik eller silikatbaseret maling husejer for vedligeholdelsespligten af ejendommen, hvorfor husets facader bør gennemgås for revner og afskalninger som udbedres straks min. 2 gange om året idet fugtåbne revner og afskalninger vil forværre facadebehandlingens visu-

elle tilstand hurtigt da lecablokke vil optage vandet og dermed forårsage større skader på facadebehandlingen.

Plastikmalingsens levetid er beregnet til ca. 5-10 år, hvorfor det vurderes naturligt at huset på nuværende tidspunkt vil trænge til ny facadebehandling.

Det vurderes at forholdet er af almindeligt omfang for ejendomme opført i samme årgang og i samme materialer med samme byggestil, hvorfor forholdet ikke vurderes at imødegå skadedefinitionen beskrevet i betingelsernes punkt 3.

Afskalningerne vurderes ikke at nedsætte værdi eller brugbarhed af ejendommen nævneværdigt idet korrekt facadebehandling af husets facader igennem dets levetid desværre ikke kan forudsættes. Til understøttelse for dette henvises til ankenævnet for forsikrings kendelse 79.291 omhandlende samme problematik. Kendelsen er principiel, hvorfor vi ligeledes lægger denne til grund for nærværende afgørelse.

Forholdet kan derfor ikke anerkendes."

Af klagerens udaterede brev til selskabets skadekonsulent fremgår bl.a.:

"Vi kan naturligvis ikke godkende denne skadesrapport som værende fyldestgørende, da den omhandler forhold som vi ikke har søgt skadesdækning for.

Blandt andet kan henvises til punktet: Vurdering af tilstandsrapport, stk. 2.1.

Vi tog under købet af ejendommen objektivt stilling til murenes beskaffenhed, som nævnt i ovenstående og at der var flere K2'ere – mindre revnedannelser. Vi søger ikke compensation for revnedannelserne.

Det vi som lægmænd ... ikke på daværende tidspunkt i 2015, hvor vi købte huset, var vidende om var, at husets facader var fejlbehandlet. Vi henviser til faglig udtalelse fra [håndværkerfirma] (se vedhæftede).

Det fremgår overhovedet ikke af tilstandsrapporten. Så vi formoder, at den bygningssagkyndige ... heller ikke har bemærket/udtaget prøver af facadebehandlingen og dermed heller ikke har taget forbehold, for fejlbehandlingen af facaderne, i udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

At sælgerne var gamle mennesker og det formentligt har været (uvidende) pårørende der har udført opshiningen af huset, gør jo heller ikke, at vi som købere skal stå med regningen, når der er udarbejdet en tilstandsrapport, som er vores TRYG-hed, som købere for, at vi er sikrede mod store udgifter til alvorlige fejl og mangler.

Vi betaler jo netop store udgifter, som både købere og sælgere, i den forvisning om, at vi er sikrede når fagligt dygtige mennesker, har udarbejdet dyre rapporter og vi har tegnet meget dyre forsikringer.

...

At det senere er 'blevet almindeligt kendt...', eller er en 'følge af 'bygningens alder ...', fremgår ikke af vores police og kan ikke lægges til grund for jeres afslag, for så bør der ikke tegnes og betales

Ankenævnet for Forsikring

6.

94572

forsikringer for huse over en vis alder, hvis det skal lægges til grund. Et spritnyt hus, kan jo også være fejlbehandlet.

...

Da vi ville i gang med renoveringen af facaderne og have dem frisket op, henvendte vi os til flere malere for, at indhente tilbud. Heriblandt [håndværkerfirma].

Efter deres vurdering af facaderne, henvender vi os til jer, da vi klart mener at det er en sag der hører under Ejerskifteforsikringen, som den er gældende i 2015.

Vi henviser i øvrigt til sag behandlet i Ankenævnet for Forsikringer: Kendelse 58.373, af 7. april 2002."

Af selskabets forsikringstilbud af 7/4 2015 til klageren fremgår bl.a.:

Ejerskifteforsikring	Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af revner i ydervægge/skillevægge (jvf. TR A 2.1 & A 8.1)
-----------------------------	--

Af forsikringsbetingelserne 1205 fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966 og er overtaget af klageren den 15/4 2015. Ejendommen har gasbeton-ydervægge med pudsede og malede facader. Klageren anmeldte den 12/8

Ankenævnet for Forsikring

7.

94572

2019, at han havde fået oplyst af en murer, at der tidligere var blevet anvendt forkert maling på facaderne. Efter at selskabets skadekonsulentfirma havde besigtiget ejendommen den 16/9 2019, afviste selskabet, at der forelå et dækningsberettigende forhold.

Klageren ønsker, at selskabet skal betale for udbedring af facaderne. Klageren har blandt andet anført, at facaderne var fejlbehandlet ved overtagelsen, og at fejlbehandlingen ikke nævnes i tilstandsrapporten.

Selskabet har fastholdt sin afvisning og har blandt andet anført, at der ikke ved besigtigelsen konstateredes forhold, der afveg fra, hvad man kunne forvente ved tilsvarende gasbetonhuse med malede ydervægge. Selskabet har også anført, at "klager både via anmærkninger i tilstandsrapporten, samt i Hustypebeskrivelsens 'obs punkt' er advaret om, at der er eller kan være væsentlige vedligeholdelsesarbejde ved ejendomme med ydervægge af gasbeton, der er malet".

Af håndværkerfirmas brev af 23/8 2019 til klageren fremgår det, at "Hvis man ønsker at der skal foretages en maling af facaderne, er det desværre nødvendigt at komme helt ned til bunden, dette kan foretages med en sandblæsning. Årsagen til at det er nødvendigt at afrense helt er at der er foretaget maling oven på en svag maling eller kalk, dette er også årsagen til at man ser afskalninger som dem på dine facader, jeg er dog undrende over at der ikke er en påtegning i din tilstandsrapport, da det er meget tydeligt at der er foretaget en maling ovenpå noget meget dårligt. Der ses tydeligt områder, hvor den oprindelige maling er afskallet og områder hvor der er meget af den gamle maling tilbage, det er meget tydeligt at der her er foretaget en salgsmaling, det vil sige at man her har rensset de løse områder af og så bare malet direkte ovenpå, dette tydeliggøres nu hvor de områder med gamle lag er begyndt at afskalle. Hvis der skal laves noget som jeg skal kunne give garanti på, er det nødvendigt at afrense til fast bund, herefter foretage en reparation af pudsen og så afslutte med en diffusions åben maling som silikatmaling, aldrig som der er behandlet nu, da den fugt der normalt vandre udad i væggene bliver stanset af en plastmaling".

Af selskabets skadekonsulents rapport af 18/9 2019 fremgår det, at "Under besigtigelsen så vi sammen med [håndværkerfirma] på husets facader der fremstod med mindre afskalninger flere steder. Det blev under besigtigelsen oplyst at huset fremstod uden disse afskalninger ved overtagelsen og at huset fremstod nymalet ved overtagelsen. Det er konstateret at huset er malet udvendigt med plastikmaling, hvilket betyder en maling med lav åndbarhed ... Nuværende ejer har ikke gjort yderligere ved husets facader i den mellemliggende periode. Det nævnes fra [håndværkerfirma] at der er tale om et damppres fra husets indvendige side der gør at malingen krakelerer. Dog vurderes det at der både er tale om et indvendigt damppres som i kombination med at malingen revner til fugtåbne revner i facadens overfladebehandling er skyld i at huset i dag fremstår med flere afskalninger. Det faktum at huset er malet med plastikmaling for 4-5 år siden vurderes ikke at være et dækningsberettiget forhold i sig selv idet plastikmaling er vidt udbredt og af flere forhandlere sælges som netop facademaling. Dog er der ingen tvivl om at en silikatbaseret maling til et letbetonhus som dette ville nedsætte vedligeholdelsen af ejendommens facader idet huset qua den mere diffusionsåbne overflade ville være i stand til bedre at kunne ånde. Dog fritager hverken plastik eller silikatbaseret maling husejer for vedligeholdelsespligten af ejendommen, hvorfor husets facader bør gennemgås for revner og afskalninger som udbedres straks min. 2 gange om året idet fugtåbne revner og afskalninger vil forværre facadebehandlingens visuelle tilstand hurtigt da lecablokke vil optage vandet og dermed forårsage større skader på facadebehandling. Plastikmalingsens levetid er beregnet til ca. 5-10 år, hvorfor det vurderes naturligt at huset på nuværende tidspunkt vil trænge til ny facadebehandling".

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 det ikke bevist, at facadebehandling er udført uden anvendelse af gængse materialer og/eller udførelsesmetoder. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for det anmeldte forhold vedrørende ejendommens facader.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

94572

Nævnet har også lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligeholdelse af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet har herudover lagt vægt på afskalningernes omfang, som det fremgår af fotos og de fremsendte udtalelser. Efter nævnets opfattelse påhviler der malede, pudsede facader som de pågældende en latent vedligeholdelsesbyrde, og nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels