

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2020 blev i sag nr. 94604:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 1/10 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/4 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1

Der er revnedannelser i murværk og maling har begyndende afskalninger, jævnt fordelt.

Der ses spor efter reparationer af revner f.eks i gavl mod øst.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter, se pkt. 4.1. Efter reparation kan revner risikere at genopstå.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1

Der er revner i sokkel ved trapper/sokkel og jævnt fordelt på for og baghus.

Note: Revnerne forløber videre op i murværk. Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme."

I klageskema af 17/12 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager overtog ejendommen ... 1. oktober 2018. I den forbindelse blev der tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring. Ejendommen er en patriciavilla, opført i 1912. Efter overtagelsesdagen konstateres det, at malerbehandlingen på facaderne revner og ikke binder. Ejendommen har før overtagelsesdagen gennemgået en facaderenovering, hvor det konstateres, at det udførte arbejde ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da der er anvendt akrylbaseret maling, som ikke kan lade fugten vandre. Skaderne, der ses på ejendommen, har og vil udvikle sig meget kraftigt, idet når der først er kommet vand ind bag og fugten ikke kan komme ud igen, vil fugten danne store skader i stedet for at kunne vandre og ikke kunne blive låst fast i malingslaget.

Det gøres gældende, at der er tale om en skjult mangel, som er dækningsberettiget iht. den tegnede ejerskifteforsikring, da det udførte arbejde og den forkerte maling vil forårsage en væsentlig hurtigere nedbrydning af ejendommens facade og dermed øgede vedligeholdelsesmængder for køber.

Endvidere kan det konstateres, at inddækning af tagpladerne er for korte i overlægget. Arbejdet er således ej heller udført håndværksmæssigt korrekt og det gøres gældende, at der er en skjult skade, der medfører at der står klart vand ned i huset indvendigt og skaden er derfor dækningsberettiget iht. ejerskifteforsikringen.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning"

Selskabet har i brev af 21/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager overtog ejendommen beliggende ... Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftalen er fremlagt af klager.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 30. april 2018. Tilstandsrapporten ses fremlagt af klager.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basis 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 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser ses fremlagt af klager.

Den 18. juni 2019 anmeldte klager revner og bobler på alle ydervægge. Kopi af skadeanmeldelse vedlægges som bilag A. Forholdet blev besigtiget af en besigtigelseskonsulent den 20. juni 2019. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B mens fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag C. ... Selskabet har afvist dækning i mail af 24. juli 2019. Korrespondancen ses fremlagt af klager.

Den 29. juli 2019 anmeldte klager bl.a. skader på inddækningerne. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag D. En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 8. august 2019. Af hensyn til overskueligheden fremlægges alene besigtigelsesnotat og fotos for forholdet vedrørende inddækningen, som er en del af ankenævns sagen. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E mens fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag F.

Ved mail af 28. august 2019 har selskabet oplyst, at inddækningen (mod nord) som er for kort kan forlænges mens revnerne i inddækningen (mod vest) kan loddess og at økonomien for hvert forhold skønnes at ligge omkring bagatelgrænse på 5.000 kr. Mailen ses fremlagt af klager.

Den 17. september 2019 sender klagers advokat et overslag på 41.494,01 kr. inkl. moms til udskiftning af inddækningerne. Selskabet oplyser, at der er tale om en anden og dyrere løsning end selskabet havde vurderet og beder klagers advokat om at sende et nyt tilbud i overensstemmelse med selskabets løsningsforslag – alternativt indsigelser, hvis klagers advokat er uenig i selskabets vurdering. Korrespondancen ses fremlagt af klager.

I mail af 16. oktober 2019 gør klagers advokat gældende, at selskabets løsningsforslag ikke er håndværksmæssigt korrekt. Selskabets konsulent kontaktede derefter en blikkenslager med henblik på at få et tilbud på en løsning, som blikkenslageren kan stå inde for. Der blev desværre ikke fulgt op på henvendelsen, og da der ikke har været nogle rykkere fra klager eller dennes advokat, har selskabet først fået kendskab til den manglende tilbagemelding fra konsulent/blikkenslageren i forbindelse med klagen til Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 1912, og senere tilbygget.

Ad) Afskalninger og revnedannelser på husets facader:

Ejendommen fremstår med pudset og malerbehandlet facader.

På tilbygningen mod nord, har selskabets besigtigelseskonsulent konstateret stedvise hårfine revner og mindre afskalninger i maling og puds på østvendt side af bygningen. På den oprindelige bygning er der konstateret mindre afskalninger og revner på facaden mod nord, syd og gavlen mod vest. På den østvendte gavl ses ingen revner eller afskalninger, men der ses buler i pudsen.

...

Klager har indhentet en udtalelse fra [malerfirma], som konstaterer, at der på forsiden og på gavl mod nr. 5, er sat filt direkte ovenpå eksisterende lag maling og malet med akrylbaseret maling. På den lange facade på bagbygningen vurderer de, at man har undladt af afrense facaden for gammel maling, at der ikke er opsat filt og at der er malet med akrylbaseret maling ovenpå eksisterende bund.

Selskabet er ikke bekendt med at der er foretaget undersøgelser af malingstypen, men det er ikke ualmindeligt at anvende akrylbaseret maling til facader. I øvrigt kan man som køber af en ældre ejendom i almindelighed ikke have en forventning om, at arbejdet er udført i henhold til malerfagets retningslinjer, jf. kendelse nr. 82.107 fra Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet er ikke bekendt med, hvor mange år det er siden at ejendommen sidst er blevet malet, men pudsede og malede facader er vedligeholdelseskrævende, og klager er via anmærkningen i tilstands blevet gjort opmærksom på at der allerede før overtagelsen var revner og afskalninger på facader/gave.

Det er selskabets opfattelse, at de konstaterede revner og afskalninger ikke går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten og huset alder. Der er desuden ikke grundlag for at antage at afskalninger og revnedannelser, vil medføre nærliggende risiko for skade på murværket, hvis klager foretager en almindelig vedligeholdelse.

Ad) Inddækning:

Det er konstateret, at inddækningen mod nord er for kort. Inddækningen mod vest er ikke for kort, men der ses revner, som er udbedret med fugemasse. Indvendigt kunne der ikke konstateres fugtskader på lofter.

Revnerne i inddækningen mod vest burde være blevet loddet, men er i stedet for udbedret med fugemasse. En udbedring hvor revnerne loddet, vurderes ikke at overstiger den lovfastsatte bagatelgrænse på 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4.

En forlængelse af inddækningen mod nord skønnes endvidere at ligge omkring bagatelgrænsen på 5.000 kr. jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4.

Efter klager har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring, har selskabet indhentet et tilbud på at forlænge inddækningen mod nord og lodde revnerne i inddækningen mod vest. Tilbuddet fremlægges som bilag G.

Selskabet har tidligere oplyst, at revnerne mod vest og inddækningens længde mod nord er 2 forskellige forhold. På baggrund af tilbuddet, jf. bilag G, er selskabet indstillet på at dække begge forhold pr. kulance med 12.250 kr. inkl. moms så der efter fradrag af selvrisiko, vil blive udbetalt 7.250 kr. til klager.

Det bemærkes, at klager ikke er bundet af den af selskabets anviste udbedringsmetode. Erstatningen opgøres i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.2 ud fra prisen på en reparation ved brug af samme byggemåde på samme sted, men dette udelukker ikke, at klager kan vælge at bruge erstatningen som et tilskud til en udskiftning af inddækningerne."

Klagerens advokat har i brev af 12/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Facaderne:

Min klient fastholder, at Dansk Boligforsikring er forpligtiget til at acceptere skaderne med afskalninger og revnedannelser på husets facader er dækningsberettiget.

Det er korrekt, som anført, at der i tilstandsrapporten under punkt 2.1. er anført en K1, 'men forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet'.

Jeg skal igen henvise til den udtalelse fra min klients malermester ... af 7. august 2019, som er fremlagt i sagen.

Som malermesteren beskriver er situationen den, at gavlen mod nr. 9 er i rigtig fin stand, da arbejdet er korrekt udført, men forsiden og gavlen mod nr. 5 samt bagbygningen er ikke udført på samme måde.

Her er der ifølge malermesterens beskrivelse bare 'sat filt direkte ovenpå et eksisterende lag maling og man har været ligeglad med afrensningen af facaden og oveni i dette har man endvidere brugt en akrylbaseret maling, der ikke kan lade fugten vandre'.

Der henvises til de tidligere fremsendte fotos af ejendommen. Endvidere vedlægger jeg fotos af ejendommen pr. d.d., hvor det kan ses at vandskaderne der trænger ind under akrylmalingen, løbende forværres væsentligt, fordi behandlingen ikke har været korrekt udført.

Der er ikke tale om bevægelsesrevner. Det bestrides, at de skader, der er på ejendommens facade i dag er indbefattet i de anmærkninger, som er anført i tilstandsrapporten.

For at udbedre skaderne skal facaden fuldstændig renses og bygges op fra bunden af.

Dette er i overensstemmelse med beskrivelsen fra [malermester] af 7. august 2019.

De skader, som er konstateret på min klients ejendom, er ikke skader, som man i almindelighed kan have en forventning om såfremt arbejdet var udført håndværksmæssigt korrekt.

Det er min klients opfattelse og påstand, at med den facadebehandling, som ejendommen har modtaget, vil ejendommens facade ødelægges og forringes i et væsentligt højere tempo end det normalt ville være forventeligt.

Naturligvis kan min klient, uanset det er en ældre ejendom man køber, have en forventning om, at den facaderenovering, der er udført, er udført iht. malerfagets retningslinjer.

På det grundlag fastholdes det, at de konstaterede revner og afskalninger går væsentligt udover hvad min klient med rimelighed måtte kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten og husets alder.

Inddækninger:

Vedrørende inddækninger, så vedlægger jeg kopi af skrivelse fra min klients VVS-mester.

Det anbefales, at blyinddækningerne skal udskiftes i stedet for at de skal repareres fordi de er for tynde og for slidte. Endvidere anbefales det, at zinkinddækningerne ikke blot skal forlænges, men at de skal fornyes og laves i den korrekte længde.

Der henvises i den forbindelse til de fotos, der er fremlagt af forsikringsselskabets egen taksator, idet de med klarhed viser, at der er behov for en udskiftning af både bly og nyetablering af zinken.

På det grundlag bestrides det, at det tilbud som Dansk Boligforsikring har indhentet fra [VVS-firma] ikke vil medføre en varig holdbar løsning for ejendommen. Det fastholdes at løsningen ikke er håndværksmæssig korrekt.

Derfor fastholdes det, at forsikringsselskabet skal yde dækning iht. det prisoverslag på kr. 41.494,01 inkl. moms, som er fremlagt i sagen."

Selskabet har i brev af 11/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Facader:

Klagers advokat har fremlagt nye billeder af ejendommen. Selskabet går ud fra at billederne er taget for nyligt.

Selvom klager allerede før overtagelsen via anmærkningerne i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2, blev gjort opmærksom på, at der er revnedannelser i murværk og maling (K1) og områder hvor sokkelpuds er revnet og afskallet (K2), som ikke er blevet vedligeholdt i klagers ejertid, er det selskabets vurdering at billederne eller udtalelsen fra malermester ... ikke viser skader på murværket.

Klager vurderes ikke at have sandsynliggjort, at der ved overtagelsen skulle være skader på murværket eller nærliggende risiko for skade, hvis klager fortager en almindelig vedligeholdelse.

Inddækning:

Klagers advokat har fremlagt en udtalelse fra en VVS-mester og gør gældende at selskabet skal yde dækning til en udskiftning af inddækningerne samt montering af udsugning fra badeværelset på 41.494,01 kr. inkl. moms, jf. overslaget fra ..., idet selskabets tilbudte løsning ikke er varig holdbar.

At det vil være en mere varig holdbar løsning for ejendommen at udskifte inddækningerne (som skønnes at være 20-25 år), er selskabet ikke uenig i, men ejerskifteforsikringen tager altid udgangspunkt i en reparation af den eksisterende konstruktion, hvis det er muligt jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 18/3 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Facader:

Det er korrekt, at der er fremlagt nye billeder af ejendommen. Det er korrekt, at billederne er taget for nylig. Billederne viser jo netop det forhold, at skaderne på facaderne udvikler sig væsentligt hurtigere end de burde.

Som Dansk Boligforsikring henviser til i tilstandsrapporten punkt 2.1. og 4.2, er revnerne netop vurderet til at være uden betydning for bygningens bl.a. stabilitet.

De påtalte revner i tilstandsrapporten henviser ikke til at der skulle være problemer med facadebehandlingen, som i øvrigt dokumenteret ved [malerfirmas] rapport.

Derfor fastholdes det, at klager har dokumenteret at der pr. overtagelsesdagen har været skader på murværket og facaderne i et væsentligt større omfang end forventeligt under hensyntagen til ejendommen alder, stand og med nærliggende risiko for betydelige skader som overstiger hvad der måtte forventes ved en normal vedligeholdelse af ejendommen.

Inddækning:

Det fastholdes, at den af selskabet tilbudte løsning hverken er varigt holdbar eller håndværksmæssigt korrekt, på hvilket grundlag det fastholdes, at den af klager fremsatte udbedringsløsning fra VVS-mester ... af 12. september 2019 på kr. 41.494,01 med fradrag af et stk. udsugning fra badeværelset, skal lægges til grund som udbedringsløsning i sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos af ejendommen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksators besigtigelsesnotat af 25/6 2019 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Beskrivelse:

Der er generelt revner og afskallet maling rundt om hele huset.

Udvendigt:

Den bagvedliggende bygning (se plantegning)

På den udvendige side mod nord ses der ingen revner eller afskalninger, men algebelægning på facaden, foto 1 til 17. På den østvendte side ses der revner og afskalninger på facaderne, foto 18 til 61

Den oprindelige bygning.

På den nordvendte facade ses der revner og mindre afskalninger, foto 62 til 76

På den østvendte gavl af huset ses der ingen revner eller afskalninger, men man ser spartlinger/puds der er 'bulede' i facaden, foto 77 til 100.

På sydvendt facade ses der revner af afskalninger, foto 101 til 119

På den vestvendte gavl ses der revner og afskalninger, foto 120 til 162 Der ses tegn på mindre reparationer.

Konklusion:

Det er usikkert hvornår facaden sidst er blevet malet, men hvis facademalingen er nyere, skyldes revner og afskalninger formentligt, at der ikke er udført optimal afrensning/klargøring til malerarbejdet. Ligeledes er det vurdering at man ikke har udbedret eksempelvis revner inden malerarbejdet. Se TR punkt 2.1.

Alderen på det skadede:

Huset er opført i 1912 iflg. BBR = 107 år.

Konstruktiv betydning:

Forholdet er ikke af konstruktiv betydning for muren.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Nej.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er lovlig og sædvanligt udført på opførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forsikringstagers ejerskifteforsikring er dateret d. 17.09.2018, og tilstandsrapporten er fra d. 25.04.2018. Ved gennemlæsning af TR, er det min vurdering at forholdet har været til stede ved overtagelsen."

Af malerfirmas brev af 7/8 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af facaden kan der konstateres at gavlen mod nr. 9 er i rigtig fin stand.

Men den gavl bærer også præg af at man har lavet arbejdet ordentligt og rensset facaden helt i bund inden man byggede den op igen.

Forsiden og gavlen mod nr. 5 har man bare sat filt direkte oven på eksisterende lag maling og været helt ligeglad med afrensningen af facaden, dette kan man i nogle tilfælde også gøre hvis man bruger en diffusionsåben maling, men i dette tilfælde har man brugt en akrylbaseret maling der ikke lade fugten vandre.

Dette medfører de skader vi i dag ser på ejendommen og de vil/har udviklet sig meget kraftigt, for når der først er kommet vand ind bag ved og vandet/fugten ikke kan komme ud igen vil den hurtig danne store skader, i stedet for at den kunne vandre og ikke bliver 'låst fast i malingslaget'.

Den lange facade på bagbygningen er problemet at man helt har undladt at afrense facaden for gammel maling og ikke opsat filt, men bare har malet direkte oven på eksisterende bund dette kan man også gøre i nogle tilfælde hvis man bruger en diffusionsåben maling, men igen i dette tilfælde har man brugt en akrylbaseret maling der ikke lade fugten vandre og bare lukker den inde.

Som er med til at den underliggende malingslag bliver opløst (som hovedsageligt består af kalk). Man kan se de har påbegyndt renovering af gavlen på bagbygningen, her ser der ingen skader

Min vurdering er at det hele skal afrenses, til fast og rene bund og så her efter kan man igen begynde at opbygge facaderne.

De skader der ses nu her på facaderne er efter min vurdering noget mere end hvad man skulle kunne forvente efter et års tid."

Af taksators besigtigelsesnotat af 16/8 2019 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Bygning A og B er muret og med pudsede facader.

På bygning B er der stålplader med tagstensprofil som tagbelægning. Undertag med banevare. Ensidig taghældning med gitterspær. Lofter er gipsplader. Inddækninger ved murkrone er bly og zink. Der er blevet skiftet Velux vinduer af kunde i bygning B. Lofter i bygning B er gipsplader.

Beskrivelse:

Ude:

3. Foto 45 viser bygning B. Utætheder som kunde og håndværker påpeger vedrører inddækninger ved alle sider. Foto 47 viser toppen af taget mod nord. På foto 48,50 kan man se at inddækning fra taget ikke går tilstrækkeligt op under zinkinddækning. På foto 49 ser man at gummifuger er sluppet. Ingen skader at se på indvendige lofter. Foto 54,58,61 viser hvor håndværker har lappet på bly med fugemasse. Foto 62 viser en revne i bly som ikke er lappet. Foto 59,60 viser Velux vinduer som kunde lige har skiftet.

Konklusion:

3.

a-Inddækninger mod nord som er for korte bør forlænges så de lukker helt af ind til mur.

Ankenævnet for Forsikring

9.

94604

b-Blyinddækninger mod vest burde ikke være udbedret med fugemasse, revner som er i bly kan og burde være blevet loddet. Det er ikke ualmindeligt at bly kan slå små revner, solstråler og varme kan udvide bly og det vil kunne revne.

Alderen på det skadede:

3. Skøn 20-25 år

Konstruktiv betydning:

3. Ja, underliggende konstruktioner kan blive opfugtet.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

3. Ja, der er nærliggende risiko for at underliggende konstruktioner bliver opfugtet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

3. Nej

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

3. Ja

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

3. a- inddækninger forlænges b- bly loddet

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

3. a- 4000,00 kr. + moms b- 4000,00 kr. + moms"

Af VVS-firmas tilbud af 19/1 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

Rep. af blyinddækninger max. 10 steder.

2x7 mtr. Inddækninger ved murkrone på gavle

Pris excl. moms

I alt excl. moms
+ 25 % moms

9800,00 kr
2450,00 kr

I alt

12250,00 kr

Af mail af 5/2 2020 fra VVS-firma til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har i dag været oppe og se på dit tag samt tilbuddet du sendte til mig på reparation af inddækninger på dit tag.

I tilbuddet nævner de at de vil reparere blyinddækning max 10 steder. (ER DET NOK?) Hvis der er flere huller, og hvordan vil de udbedre det (Det skal loddet hvor det er utæt og ikke fuges med fugemasse hvor der er huller hvis det skal laves rigtigt.)

Jeg vil for øvrigt anbefale udskiftning da blyet er så gammelt at det er begyndt at revne flere steder pga. slitage (Tyndslidt)

Der er flere steder hvor bly ikke er fuget eller fugen imellem bly og tag ikke holder mere. Dette skal laves for at sikre der ikke løber vand ind under inddækning da hældning ikke er særlig stor på taget.

Angående mur inddækninger ville det være rart at vide hvad de præcist vil lave og hvilket materiale de vil bruge, og om de skifter inddækning omkring det rør der går op igennem taget henne ved huset da det sidder tæt op af væggen hvor de vil skifte inddækning."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.18 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.

...

3.4

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

...

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.

...

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.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler: Den forsikrede ejendom er opført i 1912 og er overtaget af klageren den 1/10 2018. Ejendommen har malede pudsede facader. Den 18/6 2019 anmeldte klageren, at der var revner og bobler på ydervægge. Efter at selskabets taksator den 20/6 2019 havde besigtiget ejendommen, afviste selskabet den 24/7 2019 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke gik ud over, hvad man kunne forvente af pudsede/malede ejendomme med nævnte alder, og hvad man kunne forvente ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Den 29/7 2019 anmeldte klageren også, at der var skader ved inddækninger på taget. Efter selskabets taksator den 8/8 2019 havde besigtiget ejendommen, tilbød selskabet den 28/8 2019 at dække forlængelse af zinkinddækninger og lodning af blyinddækninger. Da klageren ikke var enig i selskabets afgørelser, blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække afrensning og maling af facader bortset fra en gavl og udskiftning af inddækningerne på taget.

Klageren har anført, at der før overtagelsen er udført en håndværksmæssig ukorrekt facaderenovring, og at "det udførte arbejde og den forkerte maling vil forårsage en væsentlig hurtigere nedbrydning af ejendommens facade og dermed øgede vedligeholdelsesmængder". Klageren har herudover anført, at de konstaterede revner og afskalninger går væsentligt ud over, hvad han måtte forvente ud fra tilstandsrapporten og husets alder.

Klageren har tillige anført, at udbedring af inddækningerne på taget skal udføres i overensstemmelse med anbefalingerne fra et VVS-firma. Klageren har uddybende anført, at "blyinddækningerne skal udskiftes i stedet for at de skal repareres fordi de er for tynde og for slidte. Endvidere anbefales det, at zinkinddækningerne ikke blot skal forlænges, men at de skal fornyes og laves i den korrekte længde".

Selskabet har fastholdt afvisningen af dækning af facaderne og anført, at pudsede og malede facader er vedligeholdelseskrævende, og at klageren i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på revner og afskalninger på facaderne.

Selskabet har fastholdt sit tilbud angående inddækningerne og anført "at inddækningen mod nord er for kort. Inddækningen mod vest er ikke for kort, men der ses revner, som er udbedret med fugemasse ... Revnerne i inddækningen mod vest burde være blevet loddet, men er i stedet for udbedret med fugemasse".

Selskabet har også anført, at "En udbedring hvor revnerne loddet, vurderes ikke at overstiger den lovfastsatte bagatelgrænse på 5.000 kr. ... En forlængelse af inddækningen mod nord skønnes endvidere at ligge omkring bagatelgrænsen på 5.000 kr.". Selskabet har fremlagt tilbud fra VVS-firma på udførelse af inddækninger for 12.250 kr. og anført, at "Selskabet har tidligere oplyst, at revnerne mod vest og inddækningens længde mod nord er 2 forskellige forhold ... selskabet [er] indstillet på at dække begge forhold pr. kulance med 12.250 kr. inkl. moms så der efter fradrag af selvrisiko, vil blive udbetalt 7.250 kr. til klager".

Af tilstandsrapporten fremgår det med karakteren K1 om facader og gavle, at "der er revnedannelser i murværk og maling har begyndende afskalninger, jævnt fordelt. Der ses spor efter reparationer af revner f.eks. i gavl mod øst. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra revner i fundamenter".

Af taksators besigtigelsesnotat af 25/6 2019 fremgår det, at "Der er generelt revner og afskallet maling rundt om hele huset ... Det er usikkert hvornår facaden sidst er blevet malet, men hvis facademalingen er nyere, skyldes revner og afskalninger formentligt, at der ikke er udført optimal afrensning/klargøring til malerarbejdet. Ligeledes er det vurdering at man ikke har udbedret eksempelvis revner inden malerarbejdet ... Forholdet er ikke af konstruktiv betydning for muren".

Af taksators besigtigelsesnotat af 16/8 2019 fremgår det, at "Inddækninger ved murkrone er bly og zink ... Utætheder som kunde og håndværker påpeger vedrører inddækninger ved alle sider. Foto 47 viser toppen af taget mod nord. På foto 48,50 kan man se at inddækning fra taget ikke går tilstrækkeligt op under zinkinddækning ... Ingen skader at se på indvendige lofter. Foto 54,58,61 viser hvor håndværker har lappet på bly med fugemasse. Foto 62 viser en revne i bly som ikke er lappet ... a-Inddækninger mod nord som er for korte bør forlænges så de lukker helt af ind til mur. b-Blyinddækninger mod vest burde ikke være udbedret med fugemasse, revner som er i bly kan og burde være blevet loddet ... **Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:** 3. a- inddækninger forlænges b- bly loddet. **Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:** 3. a- 4000,00 kr. + moms b- 4000,00 kr. + moms".

Af mail af 5/2 2020 fra VVS-firma til klageren fremgår det, at "Jeg har i dag været oppe og se på dit tag samt tilbuddet du sendte til mig på reparation af inddækninger på dit tag. I tilbuddet nævner de at de vil reparere blyinddækning max 10 steder. (ER DET NOK?) Hvis der er flere huller, og hvordan vil de udbedre det (Det skal loddet hvor det er utæt og ikke fuges med fugemasse hvor der er huller hvis det skal laves rigtigt.). Jeg vil for øvrigt anbefale udskiftning da blyet er så gammelt at det er begyndt at revne flere steder pga. slitage (Tyndslidt). Der er flere steder hvor bly ikke er fuget eller fugen imellem bly og tag ikke holder mere. Dette skal laves for at sikre der ikke løber vand ind under inddækning da hældning ikke er særlig stor på taget. Angående mur inddækninger ville det være rart at vide hvad de præcist vil lave og hvilket materiale de vil bruge, og om de skifter inddækning omkring det rør der går op igennem taget henne ved huset da det sidder tæt op af væggen hvor de vil skifte inddækning".

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 – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold om fejlbehandling af facaderne

under henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og at udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader.

Nævnet har også lagt vægt på, at afskalningerne af malingen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion. Nævnet har tillige lagt vægt på, at det nævnes i tilstandsrapporten, at "maling har begyndende afskalninger, jævnt fordelt", hvilket indikerer, at grundbehandlingen af facaderne muligvis ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Herudover har nævnet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udførelsen af facadebehandling har medført skade på murværket.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at selskabets tilbud om en reparationsløsning som udbedring af inddækningerne på taget er utilstrækkeligt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets tilbud om dækning af forlængelse og lodning af henholdsvis zink- og blyinddækningerne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ifølge forsikringsbetingelserne punkt 5.2 kan fastsætte erstatningen til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

94604

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Peter Thønnings